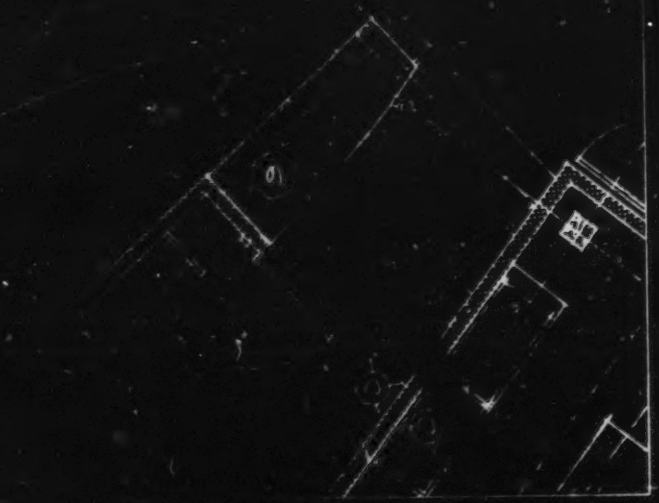
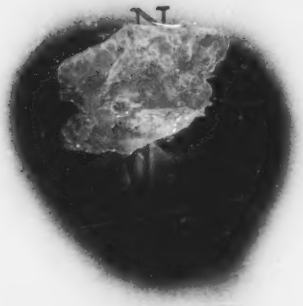
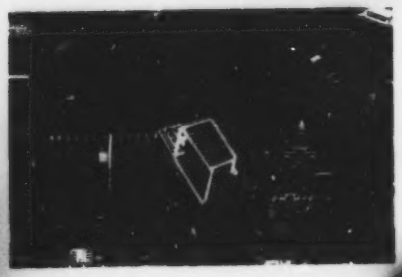
CANADA LANDS COMPANY LIMITED

"Our mandate is to generate as much value as possible for the Shareholder from the management and disposition of strategic properties located across the country."



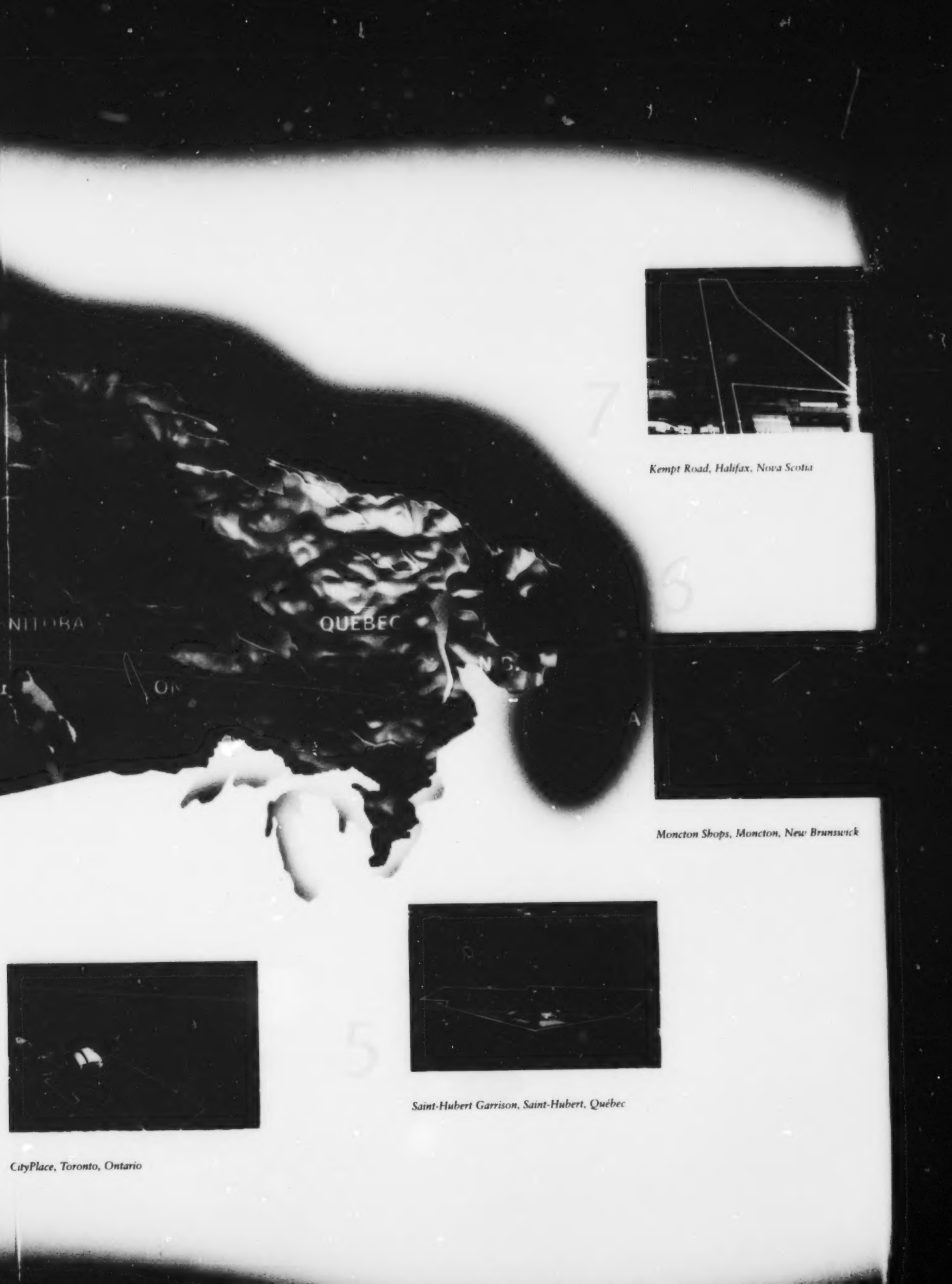




401 Burrard Street, Vancouver, B.C.

Glenlyon Business Park, Burnaby, B.C.

Currie Barracks, Calgary, Alberta



Kempt Road, Halifax, Nova Scotia

Moncton Shops, Moncton, New Brunswick

Saint-Hubert Garrison, Saint-Hubert, Québec

CityPlace, Toronto, Ontario

MANDATE

The mandate of Canada Lands is to dispose of real properties no longer required by the Government, in order to achieve best value for the Canadian taxpayer. It is also mandated to manage select properties such as the Downsview lands in North York, Ontario.

Any business transactions carried out by Canada Lands and its subsidiaries will respect the appropriate Government of Canada social policies and practices concerning such issues as First Nations' land claims, environmental management, official languages and heritage considerations.

The primary financial goal of Canada Lands is to create and generate best value for the Shareholder, the Government of Canada, while carrying out its mandate in a commercially viable manner, without any reliance on government appropriations.

OPERATIONAL HIGHLIGHTS

Sales: 50 properties comprising over 700 acres

Crown property transfers to Canada Lands: 5 properties comprising 400 acres

Corporate governance and policies established

Major private sector proposals: CityPlace and Downsview, Ontario; Saint-Hubert, Quebec

FINANCIAL HIGHLIGHTS

	12 months	7 months
Net income before tax	$ 20.2	$ 14
Expenditures on properties	$ 47.4	$ 17.1
Mortgages repaid	$ 23.1	$ 12.5
Income and capital taxes	$ 11.4	$ 1.9
Cash inflow (outflow)	$ 22.2	$ (0.2)
Distribution to Shareholder	$ 20.4	$ 10.9

TABLE OF CONTENTS

Chairman's transmittal letter to the Minister	1
Message from the Chairman	2
President's Report	3
Corporate Overview	4
Value Creation	8
Business Highlights: Western Canada	10
Business Highlights: Eastern Canada	12
CN Tower: The Premier Indoor Entertainment Destination in Canada	14
Management's Discussion and Analysis	16
Financial Reporting	23
Directors and Officers/Corporate Directory	36
For Further Information	Back Cover

102-03039/

CHAIRMAN'S

Transmittal letter to the Minister

Canada Lands Company
Société immobilière du Canada

Suite 1500
200 King Street West
Toronto, Ontario
M5H 3T4

June 27, 1997

The Honourable Alfonso Gagliano
Minister of Public Works and Government Services
18A1, Phase III
Place du Portage
11 Laurier Street
Hull, Québec
K1A 0S5

Minister:

In accordance with the provisions of the Financial Administration Act, it gives me pleasure to enclose the Annual Report of Canada Lands Company Limited for the year ended March 31, 1997. This document includes my message, a report from the President and a review of activities, together with the financial statements of the Corporation and the auditor's report.

Yours Truly,

Jon Grant
Chairman

Jon Grant, Chairman

MESSAGE

From the Chairman

Bolstered by a resourceful management team and a strong Board of Directors, Canada Lands completed its first full year of operations well ahead of expectations. The Corporation continues to provide its sole Shareholder, the Government of Canada, with an effective vehicle for value creation and strategic property disposals, thereby contributing to the federal deficit reduction program. Canada Lands has also developed a series of policies and procedures, which ensure a solid framework of corporate governance on issues ranging from environmental matters to a comprehensive sales policy.

One of the notable achievements of this young Corporation is its ability to operate in a commercially profitable manner while observing and meeting the various social policy objectives of its Shareholder. In the area of the environment, Canada Lands has been commended for a number of its activities, such as the application of sustainable development practices at its Glenlyon Business Park in Burnaby, British Columbia; for energy conservation at Toronto's CN Tower; and for a comprehensive environmental remediation program at its Kempt Road site in Halifax, Nova Scotia. It has also made significant progress in developing guidelines and procedures for dealing with First Nations' land claims, and plans to continue this activity in a proactive and solution-oriented manner.

If the past and present successes achieved by the Corporation are any indication, the future contributions of Canada Lands and the potential for growth in shareholder value are most promising.

Jon Grant

rhard Buchholz, President nd CEO

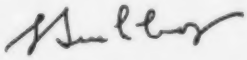
FOR ITS FIRST COMPLETE YEAR OF OPERATIONS ENDED MARCH 31 1997, CANADA LANDS WILL BE ABLE TO INCREASE ITS PAYMENT TO THE GOVERNMENT OF CANADA TO AN AMOUNT OF $20.4 MILLION

PRESIDENT'S *Report*

Over the past year, the market demand for real estate across Canada has shown steady improvement, in response to lower interest rates and a growing economy. If these conditions continue to prevail, the Corporation anticipates an acceleration in its already successful disposal program.

For its first complete year of operations ended March 31 1997, Canada Lands will be able to increase its payment to the Government of Canada to an amount of $20.4 million. This compares with the payment of $11.8 million in 1996 which included an early retirement of $0.9 million debt due to the Government. In all, $32.2 million has been generated for the Shareholder since the Corporation's reactivation in August 1995.

The Corporation has attracted a highly motivated and knowledgeable management team, pro-active and focussed on achieving the Shareholder's expectations of value creation and realization. By March 1997, Canada Lands had sold approximately one third of the initial inventory of properties transferred to the Corporation as part of the commercialization process of Canadian National Railway Company. Continued transfer of strategic properties from the Shareholder will ensure that the Corporation's value creation and dividend-generating capabilities are sustained. The focus on public/private initiatives will continue, allowing Canada Lands to further expand its re-use and revitalization projects across the entire country and ensuring the ongoing benefits of its value creation programs.



Erhard Buchholz

Corporate

OVERVIEW

One of the highlights of the past year was the opening of a Canada Lands project office at Currie Barracks in Calgary, Alberta. Substantial progress has been made with the City of Calgary in developing a re-use business plan for Currie Barracks, although this property has yet to be transferred to the Corporation. Increasingly, Canada Lands is called upon to become involved in planning and communications issues prior to

From left to right: David Sadowski, General Manager, Real Estate (Ontario); the Hon. Diane Marleau, former Minister responsible for Canada Lands; and Roman Winnicki, V.P., Eastern Canada; at the International Sports Centre announcement at Downsview, Ontario, March 4, 1997.

SALES ACTIVITIES ...

WERE HIGHLY SUCCESSFUL

OVER THE PAST YEAR,

WITH 50 PROPERTIES SOLD ...

THIS INCLUDED 27% OF THE

INITIAL INVENTORY

transfer so as to ensure seamless operations whenever possible. At this time, Canada Lands is acting as the beneficial owner of residential sites in New Westminster and Burnaby, British Columbia; Vaughan, Ontario, and Wolseley Barracks in London, Ontario. Title to the former military base at Saint-Hubert, Québec, was transferred in March 1997, almost one year after Canada Lands opened a project office and began redevelopment of the site.

Sales activities for properties in the Corporation's portfolio were highly successful over the past year, with 50 properties sold for gross sales proceeds of $143 million. This included 27% of the initial inventory transferred to the Corporation as part of the commercialization process of Canadian National Railway Company. Another 9% was sold between September 1995 and March 1996. The rapid depletion of inventory which has occurred due to the Corporation's ongoing sales programs, highlights the fundamental importance of timely future Crown property transfers.

CORPORATE GOVERNANCE

ARM'S LENGTH BOARD OF DIRECTORS ... NO GOVERNMENT APPROPRIATIONS ... COMMITTEE STRUCTURE IN PLACE TO OVERSEE AREAS OF THE CORPORATION'S ACTIVITIES, SUCH AS FINANCE, HUMAN RESOURCES AND ENVIRONMENTAL MANAGEMENT.

CORPORATE *Overview cont'd*

Canada Lands' business activities are carried out principally through two wholly-owned subsidiaries:

- Canada Lands Company CLC Limited ("CLC"), the core real estate operation of the parent company, currently owns 2400 acres of land in 42 different municipalities across Canada. CLC has 75 employees, located principally in Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Montréal and Moncton.
- CN Tower Limited, operator of a tourist, entertainment and communications facility in downtown Toronto which attracts 1.8 million visitors annually.

The other active subsidiary is:

- Old Port of Montréal Corporation Inc., which has the mandate to redevelop the Old Port of Montréal through infrastructure work, as well as providing recreational and cultural programming. This subsidiary reports separately to Parliament and produces its own annual report.

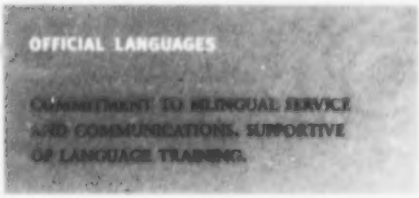
Members of the Canada Lands management team meet with representatives of the Sto:lo Nation at Chilliwack, British Columbia, in October 1996.

Completion Ceremony of Kempt Road remediation on November 14, 1996. From left to right: Roman Winnicki, V.P., Eastern Canada; Erhard Buchholz, President and CEO; Wayne Adams, Nova Scotia Provincial Minister of Environment; Harold Kenny, General Manager, Real Estate (Atlantic); Gerald O. Malley, Nova Scotia Provincial Minister of Technology & Science Secretariat.

Looking forward, the major strategic issues facing the Corporation in the coming year cover the areas of:

- Improving the Crown property transfer process
- Progress on First Nations' interests in lands in British Columbia
- Completion of the CityPlace land sale and the CN Tower lease agreements, and
- Conclusion of the Request for Proposals process for the Downsview decommissioned military base.

Success in dealing with these strategic issues will enable the Corporation to make major strides in achieving its current objectives and fulfilling its mandate to the Shareholder.

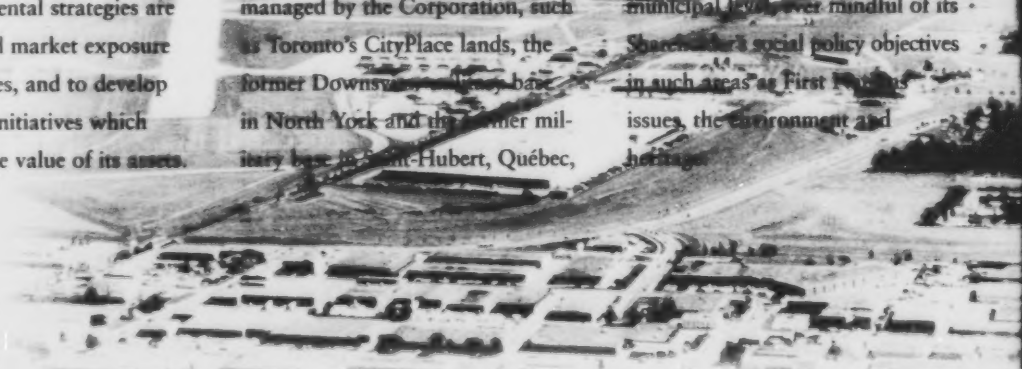


Value

CREATION

The primary activity of Canada Lands centres on value creation and realization. Its status as a commercial Crown corporation and the powers conferred upon it through its mandate, allow Canada Lands to engage in commercially-oriented activities without any reliance on Government appropriations. As such, the Corporation acts as the commercial real estate arm of its Shareholder, the Government of Canada. Canada Lands' fundamental strategies are to ensure broad market exposure for its properties, and to develop public/private initiatives which will enhance the value of its assets.

Canada Lands seeks to achieve best value of each property prior to placing it on the market. This can be accomplished in various ways such as resolution of issues relating to environmental remediation, title, rezoning, site servicing, construction of infrastructure and buildings, and a sales program which will include strategic planning recommendations and broad market exposure. [illegible] nent properties under ownership or managed by the Corporation, such as Toronto's CityPlace lands, the former Downsview [illegible], base in North York and the former military base in Saint-Hubert, Québec, a formal "Request for Proposals" process is conducted to ensure that appropriate partners – or purchasers – are identified and that a strong conceptual plan for the future development of the property is brought forward for consideration by the local municipality. This ensures the value creation process is based on full community consultation and respects local aspirations. [illegible] good working relationships at the municipal level, ever mindful of its Shareholder's social policy objectives in such areas as First Nations issues, the environment and heritage.



"For Sale" signs appear on Canada Lands' properties across the country.

CANADA LANDS' FUNDAMENTAL STRATEGIES ARE TO ENSURE BROAD MARKET EXPOSURE FOR ITS PROPERTIES, AND TO DEVELOP PUBLIC PRIVATE INITIATIVES WHICH WILL ENHANCE THE VALUE OF ITS ASSETS

Presentation of Canada Lands' first dividend cheque to the Hon. Diane Marleau, former Minister responsible for Canada Lands, June 26, 1996.

Value creation is more than the generation of profit and increasing cash flow. It also involves the creation of sustainable communities, quality neighbourhoods and amenities. When Canada Lands announced the construction of the new International Sports Centre complex at Downsview, where four new ice rinks will enhance the future park and recreational amenities on the site, the value of these lands was significantly enhanced in a fashion which is compatible with sustainable development. Likewise, when an additional two new elevators were added at the CN Tower, access was improved and the quality of the visitor's experience was enhanced.

Value creation strategies will be supported by the application of key performance measures utilizing a "Balanced Business Scorecard" approach. This approach takes into account financial results, internal business process, learning and growth, the customer, and the evolution of the Corporation in relation to corporate vision and strategy. It is anticipated that the application of performance measures will extend throughout the Corporation, including the Board of Directors, the President, senior management and staff.

PROPERTY VALUE ENHANCEMENT

VALUE GOES BEYOND MONETARY TERMS ... IT REFLECTS COMMUNITY INTERESTS, PRODUCTIVE RE-USE OF LANDS, QUALITY, ENVIRONMENTAL STEWARDSHIP ...

NEW CROWN PROPERTY TRANSFERS

ONE THIRD OF INVENTORY ALREADY SOLD ... MAJORITY OF REMAINING ASSETS ARE FORECAST TO BE SOLD OVER THE NEXT TWO YEARS ... NEED FOR FUTURE PROPERTY TRANSFERS TO CONTINUE VALUE REALIZATION FOR SHAREHOLDER.

Business

HIGHLIGHTS: *Western Canada*

Most of Western Canada's major real estate markets showed continued improvement over the past year. Vancouver continues to offer considerable potential while [illegible] in the country. Canada Lands benefits from the [illegible] of its holdings in this region.

British Columbia

During the year, the Corporation completed construction of the Ballard Power Systems building and the new head office of Future Shop at its [illegible] Business Park in [illegible], con-struction [illegible] new offices and laboratories for Inex

Opening of the Joint Planning Office at Currie Barracks, Calgary. From left to right: Al Duerr, Mayor of Calgary; Senator Dan Hays; Senator Joyce Fairbairn; Hon. Diane Marleau, former Minister responsible for Canada Lands; Jon Grant, Chairman, Canada Lands and Erhard Buchholz, President and CEO, Canada Lands.

COMPLETED CONSTRUCTION OF THE BALLARD POWER SYSTEMS BUILDING AND THE NEW HEAD OFFICE OF FUTURE SHOP AT ITS GLENLYON BUSINESS PARK IN BURNABY

In front of the newly constructed Future Shop head office at Glenlyon, B.C., from left to right: Canada Lands staff – John DeJong, Director Projects; Larry Morgan, Project Manager; Doug Avis, Director, Marketing & Sales.

Pharmaceuticals Corporation, reflecting a growing demand for this type of high-tech space.

Canada Lands has carried out extensive work over the past year in seeking to understand various First Nations' issues associated with its existing and future property portfolio. While the Corporation is expected to create value from its properties, it is determined to reach mutually satisfactory solutions to various property-related First Nations concerns.

RELATIONS WITH FIRST NATIONS

Preliminary work has commenced on the re-use development plan for the former military base at Chilliwack. This 430-acre project will take into account local community and First Nations' interests in the property.

Alberta

In Alberta, and Calgary specifically, the real estate market continues to improve as a result of a resurgent economy. The real estate market in Edmonton has stabilized and is beginning to improve as the overall Alberta economy continues to move ahead.

In February, Canada Lands opened a project office on the decommissioned military base at Currie Barracks, in Calgary, and joint planning activities with City officials are already well underway.

Saskatchewan

During the year, the Corporation sold its interest in the Province's largest shopping centre, Midtown Plaza in Saskatoon.

Manitoba

In Winnipeg, where Canada Lands owns a 50% interest in the TD Centre office building at Portage and Main, market activity continues to be slow. Property values remain flat, with little prospect of any significant improvement in the near future.

CONTRACTING

Business

HIGHLIGHTS: *Eastern Canada*

Real estate markets are showing modest growth, correlated with improving economic conditions and increased consumer confidence. Low mortgage [illegible] increased affordabil[illegible] ed improving dema[illegible] Corporation's land [illegible] particular those sui[illegible] dential developmen[illegible]

The office vacancy [illegible] Canada vary signific[illegible] different major met[illegible] Existing oversuppl[illegible] absorbed, with some [illegible] tion. In the retail se[illegible] users and power ce[illegible] to be the predomin[illegible] for well-located site[illegible]

Canada Lands succe[illegible] completed 42 sales [illegible] twelve-month period. The large volume of sales in this region generated significant cash proceeds for the Corporation, however this

CN Tower. This process generated some very creative proposals, and will lead to private sector participation in the productive develop-

...pening of the Canada Lands Saint-Hubert ...ffice on June 27, 1996. From left to right: ...bel Couillard, General Manager (Québec); Erhard Buchholz, President and CEO; ...D. Girard, former Mayor of Saint-Hubert.

SUCCESSFULLY COMPLETED 42 SALES (WHICH) GENERATED SIGNIFICANT CASH PROCEEDS FOR THE CORPORATION

Announcement of winning proponents for the Development of CityPlace Toronto. Back row, left to right: Roman Winnicki, V.P. Eastern Canada; Erhard Buchholz, President and CEO; Jon Grant, Chairman. Front row: Tony Ianno, MP, Trinity-Spadina; the Honourable Art Eggleton, MP, York Centre.

Québec

Located on the south shore of Greater Montréal, the former military base at Saint-Hubert is in the heart of one of Québec's most economically healthy regions. Management of this 200-acre property was assumed in June 1996. Following a Request for Proposals call, Canada Lands attracted developments which have lead to the establishment of film studios on a portion of the site. All redevelopment activities are carried out in close collaboration with both the City and its residents, and are subject to a fair and open public planning process which guides all of Canada Lands' operations.

...ALES

Atlantic Canada

Canada Lands recently announced that its 11-acre site at Kempt Road, Halifax, was ready for sale, marking the completion of a comprehensive remediation program meeting the high environmental standards required. Kempt Road is a well located commercial retail site available for purchase and development.

In Moncton, Canada Lands faces a similar challenge on its Moncton Shops property, a 285-acre site near the downtown core of the City. Through co-ordinated remediation and land-use planning, Canada Lands seeks to reintegrate these lands into the community in a manner which is beneficial to both the Shareholder and to the citizens of Moncton. Redevelopment activities will be carried out with the objective of building a sustainable and environmentally-friendly community, following the example set by Canada Lands projects in other areas of the country such as Burnaby, Edmonton and Toronto.

ENVIRONMENTAL

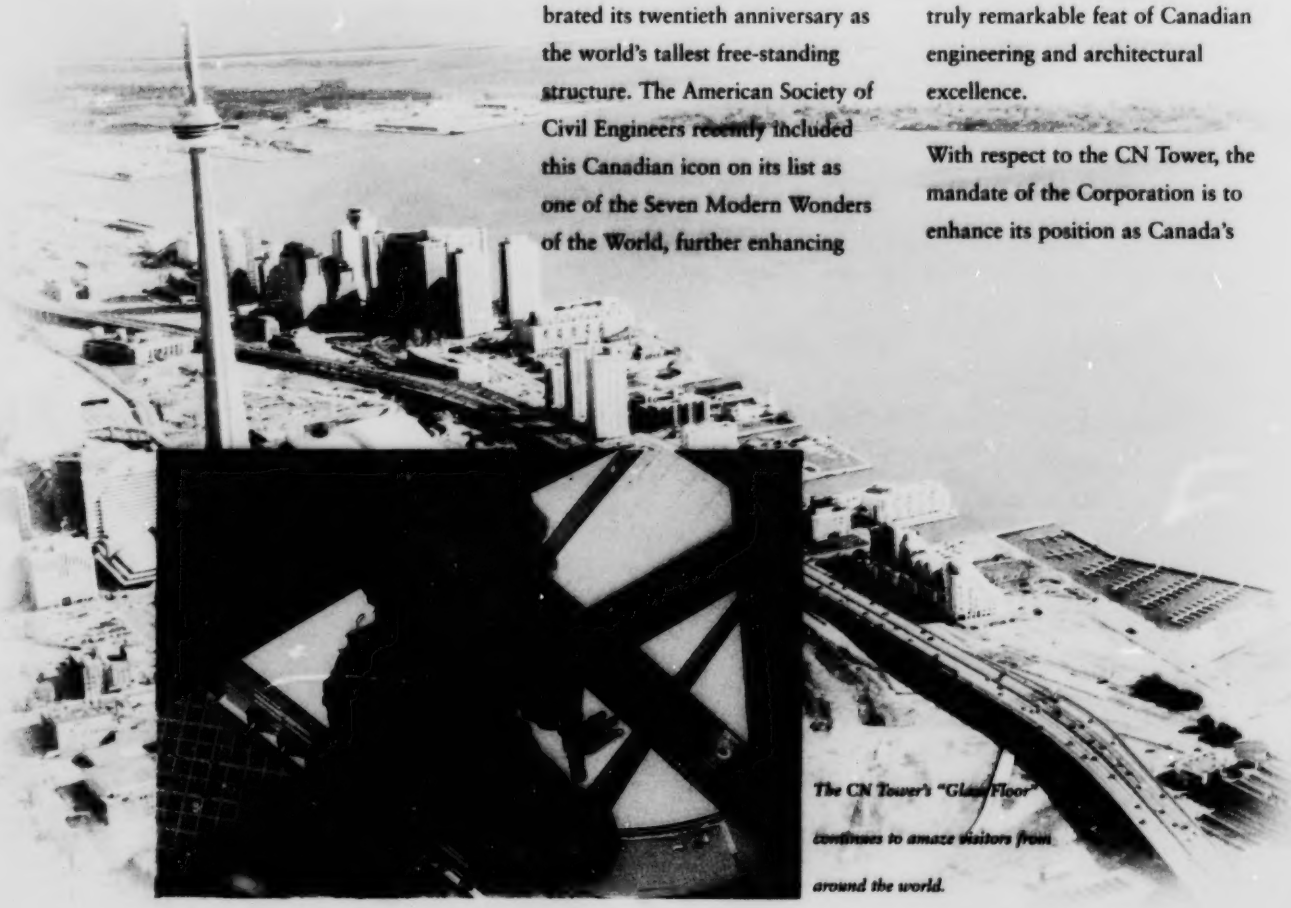
COMPLIANCE WITH APPLICABLE LEGAL REQUIREMENTS, ENVIRONMENTAL LAWS AND REGULATIONS. STANDARD PROCEDURES AND SYSTEMS TO MANAGE OPERATIONS.

CN Tower

The Premier Indoor Entertainment Destination in Canada

In June 1996, the CN Tower celebrated its twentieth anniversary as the world's tallest free-standing structure. The American Society of Civil Engineers recently included this Canadian icon on its list as one of the Seven Modern Wonders of the World, further enhancing this structure's reputation as a truly remarkable feat of Canadian engineering and architectural excellence.

With respect to the CN Tower, the mandate of the Corporation is to enhance its position as Canada's



The CN Tower's "Glass Floor" continues to amaze visitors from around the world.

INITIATIVES IN THE AREA OF ATTRACTIONS, DECOR, CUISINE, EDUCATIONAL PROGRAMMING AND INTERNATIONAL MARKETING HAVE LED TO GROWTH IN ATTENDANCE AND OPERATING CASH FLOW

premier indoor entertainment destination by delivering a unique and high quality set of year-round attractions that consistently meet and exceed customer expectations.

This facility has constantly risen to the various challenges it faced in its first twenty years. Initiatives in the area of attractions, decor, cuisine, educational programming and international marketing to tour groups brought in several new markets that had not been previously explored. These initiatives have led to growth in attendance and operating cash flow.

The financial year ended with the opening of two additional elevators which will increase accessibility and greatly improve traffic flow.

By far the largest initiative in recent years was the international Request for Proposals process for CityPlace, which includes the CN Tower base lands and other adjoining properties owned by Canada Lands. An agreement has been reached with TrizecHahn Corporation to lease the CN Tower, which will lead to substantial investment and expansion at the Tower base.

MANAGEMENT'S DISCUSSION AND ANALYSIS

of Financial Conditions and Results of Operations

The following discussion should be read in conjunction with the consolidated financial statements included in this Annual Report. These statements reflect the results of the Corporation for its first full year of operations to 31 March 1997, subsequent to the reactivation of Canada Lands Company Limited ("Canada Lands") in August 1995.

The two principal types of business operations carried out by Canada Lands at 31 March 1997 were:

- real estate management, value creation and divestiture through Canada Lands Company CLC Limited ("CLC"), and
- entertainment and hospitality through CN Tower Limited ("CNTL").

Results of Operations

The operating results for the year under review cover a period of twelve months ended 31 March 1997, while the comparative period relates to the seven months ended 31 March 1996. In addition, due to the nature of the Corporation's real estate business, results from period to period are affected by the mix of properties sold. Accordingly, the financial results of the two periods are not directly comparable.

For the first full year of operations ended 31 March 1997, Canada Lands earned revenues of $226.8 million, net income before tax of $20.2 million and generated cash of $22.2 million before distributions to the Government of Canada.

As the comparative period for 1996 comprised the first seven months of the Corporation's reactivated operations, it is to be expected that the 1997 results would show considerable improvement. Revenues increased by $148 million, net income before tax rose by $18.9 million and cash generated increased by $22.4 million, before distributions to the Shareholder.

The Corporation's revenues from real estate activities for the year ended 31 March 1997 were $191 million, representing a 300% improvement over 1996.

Property sales increased by over 500% compared with 1996 sales, to a total of $142.8 million. During the year, 50 properties were sold for a gain of $36.1 million compared with 14 property sales in 1996 for a gain of $3 million.

At present, the real estate sales market is receptive to well-located product. The strong residential housing demand should continue into the immediate future as long as the current low interest rate environment prevails. Contracts of sale for an additional 20 properties have been finalized with closings scheduled for later this year. In particular, the Corporation has been successful in the Request for Proposals ("RFP") process for the CityPlace and CN Tower lands and business operations, and the

"FOR THE FIRST FULL YEAR OF OPERATIONS ENDED 31 MARCH 1997, CANADA LANDS EARNED REVENUES OF $226.8 MILLION, NET INCOME BEFORE TAX OF $20.2 MILLION AND GENERATED CASH OF $22.2 MILLION BEFORE DISTRIBUTIONS TO THE GOVERNMENT OF CANADA."

legal agreements regarding these major transactions are currently being finalized.

By the end of March 1997, the Corporation had disposed of 36% of the original property portfolio acquired from Canadian National Railway Company ("CN") and anticipates selling a further similar amount during the current financial year.

For the year ended 31 March 1997, net rental revenues after direct expenses, but before depreciation, amounted to $12.9 million, an increase of $5.6 million over the $7.3 million earned in 1996. This increase reflects the current period covering 12 months as compared with 7 months for 1996. At the end of March 1997, the Corporation's wholly-owned income producing properties had an occupancy rate of 90%, the joint venture properties 77%, for an overall portfolio occupancy rate of 85%, which is the same occupancy rate as at March 1996.

As the mandate of the Corporation is to dispose of its real estate holdings, the stream of net rental revenues will decline materially in the future as the existing income producing properties are sold.

Revenues for the seven month period ended 31 March 1996 included a sales-related management fee of $10.1 million, a one time fee earned in connection with a special divestment program of properties owned by CN, as part of commercialization.

The CN Tower recorded revenues of $35.9 million for the year, generating a net income of $2.6 million before income tax and before other expenses of $3.2 million. These expenses relate to a write off incurred of base development costs due to the proposed lease of the CN Tower. This is a considerable improvement over the 1996 results of $15.3 million in revenues and a net loss of $2.2 million before tax. However, the comparative period was for only seven months including the five winter months of November to March, historically the period with lowest volume of visitors.

A letter of intent has been signed to lease the CN Tower property and its business operations to TrizecHahn Corporation, a major Canadian public real estate company. The lease is expected to commence in mid 1997, and the future activity of CNTL will be reflected as rental income.

The Corporation carries its properties intended for disposition at the lower of cost and net realisable value. During the year ended 31 March 1997, the Corporation recorded a $15.6 million provision for diminution in the value of certain of its property assets. In addition to reflecting reductions in anticipated proceeds of disposition, this provision also results from the Corporation's reassessment of its estimates of environmental remediation costs.

Interest and other financing costs of $2.3 million include interest incurred of $4.7 million on

MANAGEMENT'S DISCUSSION AND ANALYSIS *cont'd*

mortgages payable and bank indebtedness, net of income of $2.4 million related to an income deficiency guarantee in respect of leasehold interests acquired from CN. During the year ended 31 March 1997, interest expense on mortgages payable and bank indebtedness increased by $1.2 million from $3.5 million in 1996. The interest costs will decline as the underlying properties, on which the mortgages are secured, are gradually sold. In the period ended 31 March 1996, the Corporation recorded an expense of $7.3 million related to its obligation under the income deficiency guarantee compared to income of $2.4 million for the year ended 31 March 1997. This expense (income) reflects the Corporation's assessment of its obligations under the income deficiency guarantee which expires in 2083, subject to earlier termination in 2009.

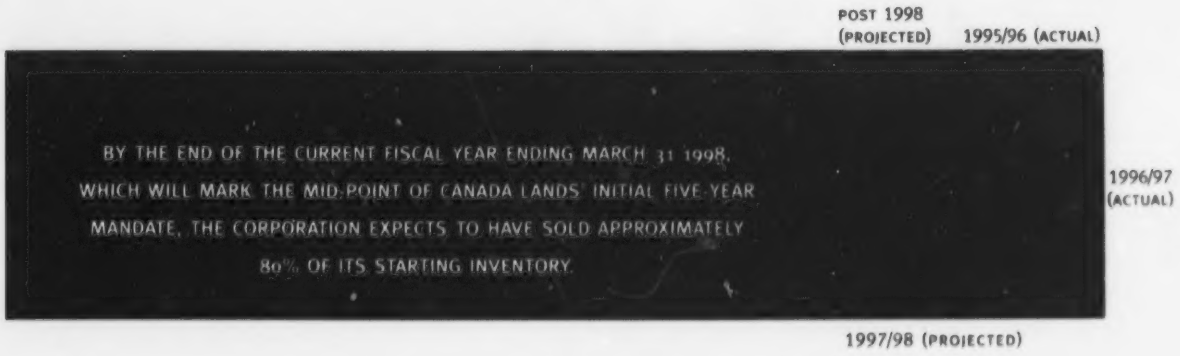
The Corporation is subject to both Federal and Provincial taxes at commercial rates. Income taxes of $9.8 million for the year represents an effective rate of 49% of income before tax, which is higher than the combined Federal and Provincial rates due to income taxes including large corporations tax of $0.5 million.

Properties

The property holdings of the Corporation fall into three main categories, namely income producing properties, properties under development and land held for development or sale.

The Corporation's income producing properties comprise the CN Tower in Toronto, and office, industrial and mixed-use buildings in various locations across Canada. At the end of March 1997, the Corporation owned 13 income producing properties with a carrying value of $170.3 million. The Corporation manages 10 of these properties, with the other three properties being owned and managed through joint venture arrangements. Compared to 31 March 1996, the carrying value of income producing properties declined by $16.3 million from $186.6 million, reflecting reductions due to the sale of six properties and depreciation, net of increases due to newly completed buildings and other improvements. During the year, the Corporation completed construction of two industrial office buildings in Burnaby, British Columbia which are now the corporate headquarters of Ballard Power Systems Inc. and Future Shop Limited.

The carrying value of properties under development decreased by approximately $9.8 million during the year ended 31 March 1997 to $17.6 million, reflecting primarily the completion and transfer to income producing properties of the Ballard Power Systems and Future Shop buildings mentioned above. Land servicing activities continue at the Glenlyon Business Park in Burnaby, British Columbia and construction of a third industrial office building has commenced. This building will be the head office of Inex Pharmaceuticals Corporation and is due for completion later in 1997. The Corporation is also continuing its



land servicing activities and sales of residential lots in the Dunvegan residential subdivision in Edmonton, Alberta.

Land held for development or sale consists of approximately 100 properties located across Canada, totalling some 2,400 acres. At 31 March 1997 the carrying value of land held for development or sale was $124.6 million compared to $123 million at 31 March 1996. During the year, four residential/mixed-use property holdings in Ontario and British Columbia were transferred to the Corporation from a Crown corporation, together with the Saint-Hubert decommissioned Canadian Forces Base in Québec from a Government of Canada department. These acquisitions increased the carrying value of land by $55.3 million. In the past year, the Corporation also disposed of 710 acres of property, representing some 44 individual or partial property holdings.

Considerable human and financial resources are committed to bringing properties to the market for sale at best value, including the resolution of the many legal, environmental and planning issues. In addition, prior to completion of any acquisition of assets, extensive pre-acquisition work is undertaken in preparing appropriate and comprehensive re-use business plans for each individual property.

Changes in Financial Position

Cash provided by operating activities during the year ended 31 March 1997 amounted to $65.4 million compared with $18.2 million in 1996. This improvement reflects the substantial increase in property sales which took place during the year.

Operating activities include $47.4 million of expenditures on properties, including $7.6 million to complete the Ballard Power Systems and Future Shop industrial office buildings, $36.1 million in site servicing, environmental remediation and other costs of preparing properties for sale and $3.7 million in capital improvements at the Place Bonaventure in Montréal.

Cash provided by financing activities during the year ended 31 March 1997 totalled $7.6 million. This includes the issuance of notes payable to the Federal Government of $37.1 million as part of the consideration for the purchase of five properties. Also assumed on purchase of these properties was an amount payable of $18.1 million of which $13.5 million was repaid during the year, leaving a balance due of $4.6 million as at 31 March 1997. Mortgages payable were reduced by $23.1 million, mainly as a result of the sale of the Midtown Plaza Shopping Centre in Saskatoon, compared to a reduction of $12.7 million in 1996. In fulfilment of the Corporation's mandate, the Corporation is proposing a distribution of $20.4 million to the Shareholder during the current fiscal year. In June 1996, Canada Lands distributed $10.9 million to the Government of Canada

MANAGEMENT'S DISCUSSION AND ANALYSIS *cont'd*

through a reduction of capital stock, and in addition, the Corporation repaid an amount of $0.9 million to the Government of Canada relating to a debt due in 2002.

As discussed above, the Corporation acquired $55.3 million of properties from the Crown, financed partly by the issue of $37.1 million in notes payable and the balance by the assumption of amounts payable to the transferring Government department and Crown corporation.

As a result of these activities, during the year ended 31 March 1997, the Corporation generated $22.2 million in cash before distributions to the Shareholder, compared with a net cash outflow of $0.2 million for the 1996 period.

Financial Condition and Liquidity

At the end of March 1997, the Corporation had cash and short-term deposits of $20.5 million, of which $2.5 million was held in joint ventures. After deduction of the $0.7 million of bank indebtedness of CNTL, mainly created by its capital expenditure activities, Canada Lands had net cash funds of $19.8 million at 31 March 1997. In addition, the Corporation has established a line of credit of $37 million with a chartered bank.

In the coming year, the Corporation anticipates spending a further $50 million on expenditures on properties to complete construction projects, site servicing, environmental remediation and other costs associated with preparing the land inventory for sale. Capital expenditures previously budgeted for the CN Tower will no longer be required due to the anticipated lease of the CN Tower.

At 31 March 1997, the Corporation owned properties with a carrying value of $312.7 million which are unencumbered, apart from mortgages totalling $37.1 million on two income producing properties and notes payable to the Government of Canada of $37.1 million. This compares with March 1996, when the Corporation owned properties with a carrying value of $337.1 million, encumbered by mortgages totalling $60.2 million. In the year ending 31 March 1998, anticipated repayments of the mortgages and notes payable total $1.0 million.

In summary, after taking into account the current cash on hand and bank lines of credit, the Corporation anticipates being able to fund all regular capital expenditures and operating cash requirements in the next few years. In addition, currently contracted sales and ongoing sales expected to be made during normal business operations will provide further cash resources to enable significant distributions to be made to its Shareholder, the Government of Canada.

Risks and Uncertainties

The mandate of the Corporation is to dispose of its properties in an orderly manner over time, with the objective of obtaining best value for the Government of Canada. To date, Canada Lands has successfully sold over 36% of its original portfolio, and anticipates selling a further similar amount by the end of the current financial year. Due to low interest rates, the real estate market has shown gradual improvement over the past year, but continued sales and leasing demand are sensitive to the corporate and individual consumer's sense of security in the economy.

The Corporation has a substantial land bank of 2,500 acres located across Canada, and this geographical diversity provides some degree of protection from fluctuations in local economies. Similarly, the Crown properties currently being reviewed for transfer to CLC are located across Canada, with no concentration of properties in any specific province or city.

Initially, the majority of the properties to be transferred from the Crown will be decommissioned Canadian Forces Bases. The Corporation will therefore become the owner of large tracts of land, possibly in the range of 300 acres to 700 acres per property, with the challenge of integrating these properties back into the local communities. Depending on the state of the local economies, the development and sales processes could extend over a number of years resulting in some exposure to market fluctuations over time. It will also be a lengthy process to prepare development plans, consult local communities, and carry out any necessary environmental remediation, rezoning and servicing activities. As the Corporation is committed to working with local municipalities to determine appropriate zoning and highest and best use for each individual property, this process will need to be expedited to reduce economic risks to the minimum.

Over the past year, the Corporation has continued with its program of the environmental review of properties in its portfolio and will comply with the laws and regulations relating to protection of the environment. On an ongoing basis, the Corporation estimates costs associated with environmental compliance and reflects these estimates in the carrying values of its properties.

The Corporation's income producing properties have maintained a stable average occupancy rate of 85% during the past year, but while rental rates have improved, they have not reached the rates which prevailed some ten years ago. In most instances, as long term leases come up for renewal the Corporation is still experiencing reduction in rental revenues, as leases are renewed at lower rental rates.

The Corporation's land holdings in British Columbia are subject to First Nations' issues. Considerable progress has been made during the past year in establishing procedures for advancing

MANAGEMENT'S DISCUSSION AND ANALYSIS *cont'd*

commercial transactions in British Columbia which do not prejudice the Treaty Process with First Nations. Canada Lands is confident that valid solutions will be agreed upon to facilitate transfer arrangements.

Future Prospects

The relatively low level of interest rates which have prevailed over the past year have stimulated consumer demand for new and resale housing. As a result of this, combined with steady absorption of industrial and office space, and a modest increase in retail activity, the Corporation is experiencing a reasonably receptive market for its properties. As was the situation last year, the diverse nature of the property portfolio as to size, value, location, current and potential uses, enables the Corporation to tap a broad market of potential purchasers.

Canada Lands is close to final agreement with the Treasury Board Secretariat regarding the terms and conditions on which certain properties will be transferred to the Corporation from the relevant Government of Canada departments, agencies or Crown corporations. It has now been agreed that the transfer price will be satisfied by the issue of interest-free promissory notes, to be repaid from the proceeds of the sale of the properties in respect of which the notes were issued. It is anticipated that the pace and number of properties transferred will significantly increase to allow the Corporation to more effectively fulfil its mandate to realize fair value for the Government of Canada from these assets.

Barring any major changes in current economic conditions, the Corporation anticipates that its net income and cash flow for the year ending March 1998 will be no less than was achieved during the year under review. Completion of the CityPlace land sale and the CN Tower lease agreement will generate substantial positive cash flow, and there will no longer be the need to finance the CN Tower's capital expenditure programs.

Although it is early in the year, property sales already contracted and underway should ensure the continuing success of the value creation and realization program and enable substantial cash payments to be made to the Shareholder.

MANAGEMENT RESPONSIBILITY FOR FINANCIAL REPORTING

The financial statements of Canada Lands Company Limited have been prepared by management of the Corporation in accordance with generally accepted accounting principles.

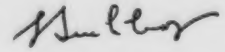
Management maintains financial and management reporting systems which include appropriate controls to provide reasonable assurance that the Corporation's assets are safeguarded, to facilitate the preparation of relevant, reliable and timely financial information and to ensure that transactions are in accordance with Part X of the Financial Administration Act and regulations, the Canada Business Corporations Act and the articles and by-laws of the Corporation.

Where necessary, management uses judgement to make estimates required to ensure fair and consistent presentation of this information.

The Board of Directors is composed of six directors, none of whom are employees of the Corporation. The Board of Directors has the responsibility to review and approve the financial statements, as well as overseeing management's performance of its financial reporting responsibilities. An Audit Committee appointed by the Board of Directors of the Corporation has reviewed these statements with management and the auditor and has reported to the Board of Directors. The Board of Directors has approved the financial statements.

The auditor is responsible for auditing the financial statements and has issued a report thereon.

All other financial and operating data included in the Annual Report are consistent, where appropriate, with information contained in the financial statements.



E. Buchholz
President and
Chief Executive Officer

B.E. Richardson
Vice President,
Chief Financial Officer

15 May 1997

AUDITOR'S *Report*

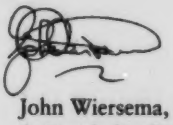
To the Minister of Public Works and Government Services:

I have audited the consolidated balance sheet of Canada Lands Company Limited as at 31 March 1997 and the consolidated statements of income and retained earnings and changes in financial position for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audit.

I conducted my audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In my opinion, these consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at 31 March 1997 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles. As required by the Financial Administration Act, I report that, in my opinion, these principles have been applied on a basis consistent with that of the period ended 31 March 1996.

Further, in my opinion, the transactions of the Corporation and of its wholly-owned subsidiaries that have come to my notice during my audit of the consolidated financial statements have, in all significant respects, been in accordance with Part X of the Financial Administration Act and regulations, the Canada Business Corporations Act and the articles and by-laws of the Corporation and its wholly-owned subsidiaries.



John Wiersema, CA
Assistant Auditor General
for the Auditor General of Canada

Ottawa, Canada

15 May 1997

Consolidated

STATEMENT OF INCOME AND RETAINED EARNINGS

For the year ended 31 March 1997 with comparative figures for the seven months ended 31 March 1996 (note 1)

In thousands	Note	1997	1996
REVENUES			
Property sales		$ 142,765	$ 26,248
Rental		43,072	24,180
Attractions, food and beverage		31,867	12,894
Interest and other		9,052	5,358
Property sales management fee		–	10,070
		226,756	78,750
EXPENSES			
Cost of property sales		106,623	23,297
Provision for diminution in value of assets		15,586	–
Rental operating costs		30,227	16,897
Attractions, food and beverage costs		23,210	13,335
Interest and other financing costs	7,12	2,318	10,757
General and administrative		16,693	9,442
Depreciation		8,718	3,671
Other	17	3,161	–
		206,536	77,399
NET INCOME BEFORE TAX		20,220	1,351
Income tax	11	9,829	836
NET INCOME		10,391	515
Retained earnings, beginning of period		515	–
RETAINED EARNINGS, END OF PERIOD		$ 10,906	$ 515

See accompanying notes to consolidated financial statements.

Consolidated
BALANCE SHEET

As at 31 March 1997

In thousands	Note	1997	1996
ASSETS			
Properties			
Income producing properties	4	$ 170,370	$ 186,668
Properties under development	4	17,607	27,448
Land held for development or sale		124,679	123,009
		312,656	337,125
Other Assets			
Cash and short-term deposits	5	20,491	12,013
Amounts receivable	6	64,725	41,247
Prepaid expenses and other		5,912	4,729
		91,128	57,989
		$ 403,784	$ 395,114
LIABILITIES AND SHAREHOLDER'S EQUITY			
Liabilities			
Mortgages payable	7	$ 37,057	$ 60,191
Notes payable to the Federal Government	8	37,100	–
Bank indebtedness		711	3,550
Accounts payable and accrued liabilities	12	76,710	77,368
Prepaid rents and deposits		1,270	1,799
Income tax payable		1,313	2,074
		154,161	144,982
Shareholder's Equity			
Capital stock	10	–	–
Contributed surplus	3,10	238,717	249,617
Retained earnings		10,906	515
		249,623	250,132
Commitments	4,12		
		$ 403,784	$ 395,114

See accompanying notes to consolidated financial statements.
On behalf of the Board:

Jon K. Grant

Charles Pelletier

Consolidated

STATEMENT OF CHANGES IN FINANCIAL POSITION

For the year ended 31 March 1997 with comparative figures for the seven months ended 31 March 1996 (note 1)

In thousands	Note	1997	1996
OPERATING ACTIVITIES			
Net income		$ 10,391	$ 515
Recovery of real estate costs on sale		106,623	23,297
Provision for diminution in value of assets		15,586	–
Expenditures on properties		(47,385)	(17,044)
Depreciation		8,718	3,671
Other expenses	17	3,161	–
Deferred income tax		(431)	(1,508)
		96,663	8,931
Net change in operating assets and liabilities		(31,303)	9,292
CASH PROVIDED BY OPERATING ACTIVITIES		65,360	18,223
FINANCING ACTIVITIES			
Mortgages payable		(23,134)	(12,749)
Notes payable to the Federal Government	8	37,100	–
Reduction of capital stock	10	(10,900)	–
Amount payable on acquisitions	3	4,601	–
CASH PROVIDED BY (APPLIED TO) FINANCING ACTIVITIES		7,667	(12,749)
INVESTMENT ACTIVITIES			
Expenditures on property held for investment		(6,460)	(5,693)
Acquisitions	3	(55,250)	(249,617)
Contributed surplus arising from acquisition of net assets	3	–	249,617
CASH APPLIED TO INVESTMENT ACTIVITIES		(61,710)	(5,693)
INCREASE (DECREASE) IN CASH		11,317	(219)
Cash, beginning of period		8,463	–
Cash acquired	3	–	8,682
CASH, END OF PERIOD		$ 19,780	$ 8,463

Cash includes cash and short-term deposits and is net of bank indebtedness.
See accompanying notes to consolidated financial statements.

NOTES

1. Authority and Activities of the Corporation

Canada Lands Company Limited, a non-agent Crown corporation, originally named Public Works Lands Company Limited, was incorporated under the Companies Act in 1956 and was continued under the Canada Business Corporations Act. It was added to Schedule C to the Financial Administration Act in 1979 and listed as a parent Crown corporation in 1984 in Part I of Schedule III to the Financial Administration Act.

The Corporation has full power to acquire, manage, improve, sell or otherwise deal in or dispose of real or personal property or any interest therein. Until 1995, the Corporation had been used to hold, in trust for Federal Government departments, certain leasehold interests in two properties in London, England, and two properties on First Nations' reserves in Canada. Funding for these leases is borne by the departments.

As a consequence of the CN Commercialization Act in 1995, the Corporation acquired effective 31 August 1995 all the shares of Canada Lands Company CLC Limited ("CLC") and CN Tower Limited ("CNTL"). Prior to that date, the Corporation was inactive and had only nominal assets and share capital.

Accordingly, the comparative figures in the accompanying consolidated statements of income and retained earnings, and changes in financial position reflect the results of operations and changes in financial position for the seven-month period 31 August 1995 to 31 March 1996.

CLC's objective is principally to carry out a commercially-oriented and orderly disposal program of certain Federal Government real properties. In undertaking this objective, CLC may manage, develop and dispose of real properties, either in the capacity of owner or as agent for the Federal Government. It is anticipated that the disposal program will be completed over a number of years.

At 31 March 1997, the business of CNTL was the operation of the CN Tower in Toronto, Ontario (note 17). Its income was primarily derived from the operation of attractions, food and beverage facilities.

2. Summary of Significant Accounting Policies

a) General

The consolidated financial statements are prepared in accordance with generally accepted accounting principles. With respect to real estate activities, the Corporation's accounting policies and standards of financial disclosure are also substantially in accordance with the recommendations of the Canadian Institute of Public Real Estate Companies, of which the Corporation is an associate member.

b) Consolidation

i) The Corporation consolidates the accounts of its two principal wholly-owned subsidiaries, CLC and CNTL.

ii) The consolidated financial statements also include the Corporation's proportionate share of all incorporated and unincorporated joint ventures in which the Corporation has an interest, to the extent of the Corporation's interest in their respective assets, liabilities, revenues, expenses and cash flows.

iii) The accounts of the Corporation's other non-principal subsidiaries are excluded from consolidation because the Corporation does not expect to obtain future economic benefits from the resources of these subsidiaries and is not exposed to the related risks. These non-consolidated subsidiaries are Canada Lands Company (Vieux-Port de Québec) Inc. and Old Port of Montréal Corporation Inc.

The Corporation has one additional subsidiary, 3148131 Canada Limited, which is presently inactive.

c) Income Recognition

The Corporation recognizes income as follows:

i) Property sales

When the Corporation has fulfilled all material conditions and received a down payment that is appropriate in the circumstances having regard to the financial resources of the purchaser.

ii) Income producing properties under development

When break-even cash flow after debt service is achieved but not later than one year after substantial completion.

d) Properties

i) Income producing properties are carried at cost less accumulated depreciation and, if intended for disposition, at the lower of cost less accumulated depreciation and net realizable value.

ii) Properties under development and land held for development or sale are carried at the lower of cost and net realizable value.

iii) Prior to sale, the Corporation capitalizes all direct deferred selling costs related to the properties.

iv) When significant interest costs are incurred related to development activities, the Corporation capitalizes such costs to properties.

e) Depreciation

Depreciation is calculated on the straight-line method using rates based on the estimated remaining useful lives of the assets, which range from 5 to 40 years.

f) Asset Valuation

In determining estimates of net realizable values and fair market values (note 3) for its properties, the Corporation relies on assumptions regarding applicable industry performance and prospects, as well as general business and economic conditions that prevail and are expected to prevail. Assumptions underlying asset valuations are limited by the availability of reliable comparable data and the uncertainty of predictions concerning future events.

The Corporation's properties are subject to various government laws and regulations relating to the protection of the environment. The Corporation has made, and expects to make in the future, expenditures to comply with such laws and regulations. Where estimated costs are reasonably determinable, the Corporation considers such costs in arriving at estimates of fair market value of its properties, based on management's estimate of such costs. Such estimates are, however, subject to change based on agreements with regulatory authorities, changes in laws and regulations, the ultimate use of the property, and as new information becomes available.

Due to the assumptions which must be made in arriving at estimates of fair market value, such estimates, by nature, are subjective and do not necessarily result in a precise determination of asset value.

g) Pre-opening Costs

Pre-opening costs for new attractions, food and beverage operations are expensed as incurred.

---

3. Acquisition of Assets

a) During the year ended 31 March 1997, CLC acquired an interest in five real estate properties from a Government of Canada department and a Crown corporation, for an aggregate purchase price of $55.25 million.

Consideration for the assets acquired was the issuance of promissory notes payable to the Federal Government in the amount of $37.1 million (note 8), and an amount payable to a Crown corporation of $18.15 million of which approximately $13.5 million was paid off during the year ended 31 March 1997.

The purchase price was established at the properties estimated fair market values at the dates of the acquisitions and is subject to adjustment under certain circumstances.

b) Effective 31 August 1995, CLC and CNTL acquired from their then parent company, Canadian National Railway Company ("CN"), a portfolio of

NOTES *cont'd*

real estate properties and the CN Tower and related entertainment and hospitality facilities, respectively. Through a series of subsequent transactions, also effective 31 August 1995, the Minister of Transport contributed to the Corporation all the shares of CLC and CNTL.

A summary of the net assets acquired is as follows:

In thousands	CLC	CNTL	Total
ASSETS ACQUIRED			
Properties	$ 255,590	$ 85,798	$ 341,388
Other assets, including cash of $8,682	54,275	4,099	58,374
	309,865	89,897	399,762
Debt and other obligations assumed	146,046	4,099	150,145
NET ASSETS ACQUIRED	$ 163,819	$ 85,798	$ 249,617

The Corporation has recorded the $249,617,000 as contributed surplus.

Effective 31 August 1995, the Corporation established carrying values for the individual real estate assets acquired and the related debt and other obligations assumed based on estimates of fair market value and giving consideration to the portfolio of properties as a whole. The Corporation's interest in CNTL including its principal asset, the CN Tower, is recorded at a carrying value equivalent to historic net book value, which at the date of acquisition, approximated estimated fair market value.

4. Properties

a) Income Producing Properties

The Corporation's income producing properties consist of the CN Tower, office, industrial and mixed-use buildings.

In thousands	1997	1996
Land	$ 38,036	$ 46,800
Buildings	143,714	143,509
	181,750	190,309
Accumulated depreciation	11,380	3,641
	$ 170,370	$ 186,668

b) Properties Under Development

Properties under development consist of industrial office projects under construction and residential and industrial land currently being serviced.

In thousands	1997	1996
Income producing properties	$ 1,495	$ 9,865
Land	16,112	17,583
	$ 17,607	$ 27,448

Capital commitments at 31 March 1997 total $4,165,000 (1996 – $5,369,000).

5. Cash and Short-term Deposits

Included in cash and short-term deposits are amounts totalling $2,507,000 (1996 – $4,180,000) held in joint ventures, which can only be applied to specific liabilities or which will only become available to the Corporation in future periods.

6. Amounts Receivable

Amounts receivable are comprised as follows:

In thousands	1997	1996
Assignment of rents receivable	$ 35,067	$ 35,000
Mortgages and secured notes receivable	20,991	263
Trade receivables	8,667	5,984
	$ 64,725	$ 41,247

a) The Corporation has a receivable under an assignment agreement in respect of rents receivable, which entitles it to receive rental income during the period ending 2013. At 31 March 1997, the assignment of rents receivable in the amount of $35 million reflects the estimated payments to be received during the term of the agreement, less imputed interest, as follows:

In thousands		
Years ending 31 March	1998	$ 4,485
	1999	4,570
	2000	4,615
	2001	4,758
	2002	4,897
Subsequent years		70,750
		94,075
Less amounts representing imputed interest		59,008
		$ 35,067

b) Mortgages and secured notes receivable bear interest at various rates, and are repayable as follows:

In thousands		
Years ending 31 March	1998	$ 14,331
	1999	1,289
	2000	3,058
	2001	931
	2002	142
Subsequent years		1,240
		$ 20,991

NOTES *cont'd*

7. Mortgages Payable

Mortgages payable are secured by two of the Corporation's properties, and have a maturity schedule as follows:

In thousands		
Years ending 31 March	1998	$ 145
	1999	157
	2000	170
	2001	184
	2002	200
Subsequent years		36,201
		$ 37,057

Interest incurred on mortgages payable amounted to $4,649,000 (1996 – $3,502,000) for the year ended 31 March 1997, and is payable at a weighted annual average rate of 10.38% (1996 – 10.37%).

8. Notes Payable to the Federal Government

The notes payable are non-interest bearing and repayable from the proceeds of the sale of the real estate properties in respect of which the notes were issued. Based on the anticipated timing of the sale of the real estate properties, principal repayments are estimated to be due as follows:

In thousands		
Years ending 31 March	1998	$ 900
	1999	19,200
	2000	11,800
	2001	3,100
	2002	1,100
	2003	1,000
		$ 37,100

The principal amounts payable are subject to adjustment under certain circumstances. The specific terms and conditions applicable to the notes payable are currently under discussion with the Government. As a result, the fair value of the notes payable is not readily determinable at this time.

9. Financial Instruments

a) Cash and short-term deposits approximate fair value due to the short-term nature of these financial instruments. Short-term deposits are invested periodically at current market rates.

b) Assignment of rents receivable approximate fair value based on discounted cash flow. Payment is

dependent upon the cash flow of certain real estate leased to a single party.

c) Mortgages and secured notes receivable approximate fair value based on discounted cash flow.

There are no individually significant counterparties.

d) Trade receivables approximate fair value due to the short-term nature of these financial instruments. There are no individually significant counterparties.

e) Mortgages payable have a fair value at 31 March 1997 of $43,000,000 (1996 – $41,000,000).

f) Accounts payable and accrued liabilities approximate fair value due to their short-term nature or based on discounted cash flow, as appropriate.

10. Capital Stock

The Corporation is authorized to issue three shares which shall only be transferred to a person approved by the Minister of Public Works and Government Services. The three authorized shares have been issued in consideration of services rendered and are held in trust for Her Majesty in right of Canada by the Minister of Public Works and Government Services. Nominal value has been ascribed to the three issued shares of the Corporation.

During the year ended 31 March 1997, in accordance with the Canada Business Corporations Act, the Corporation transferred $10.9 million of its contributed surplus to capital stock and subsequently reduced its capital stock by this amount by payment to the Shareholder.

11. Income Tax

The Corporation is taxable under Federal and Provincial laws. The Corporation's income tax expense for the year ended 31 March 1997 includes large corporations tax in the amount of $524,000 (1996 – $519,000).

12. Other Liabilities and Commitments

The Corporation has a commitment under an income guarantee agreement whereby the Corporation is obligated to fund up to a maximum of approximately $13 million annually. The agreement expires in 2083, subject to earlier termination in 2009 under certain circumstances. The Corporation's estimate of this obligation, which is based on assumptions regarding future events and economic circumstances, is included in accounts payable and accrued liabilities. For the year ended 31 March 1997, interest and other financing costs are net of income of $2,145,000 related to this obligation (1996 – expense of $7,255,000).

Letters of credit totalling $5,829,000 (1996 – $7,183,000) were outstanding at 31 March 1997.

NOTES *cont'd*

The Corporation has entered into commitments under operating leases for land and office premises for terms up to 95 years, with minimum lease payments as follows:

In thousands		
Years ending 31 March	1998	$ 1,127
	1999	1,146
	2000	1,137
	2001	972
	2002	432
Subsequent years		17,103
		$ 21,917

13. Joint Ventures

The following amounts included in the consolidated financial statements represent the Corporation's proportionate share in joint ventures:

In thousands	1997	1996
Assets	$ 53,322	$ 81,967
Liabilities	41,069	65,363
Revenues	49,602	29,334
Expenses	47,733	26,879
Net income	1,869	2,455
Cash provided by operating activities	21,461	13,008
Cash applied to financing activities	(23,134)	(12,575)

The Corporation is contingently liable for obligations of its associates in such joint ventures. In each case, all of the assets of the joint venture are available for the purpose of satisfying such obligations.

14. Related Party Transactions

The Corporation is related in terms of common ownership to all Government of Canada departments, agencies and Crown corporations. The Corporation enters into transactions with these entities in the normal course of business.

In addition to those related party transactions disclosed elsewhere in these financial statements, the significant transactions during the period were:

a) In 1996, the Corporation carried out a special divestment program of certain real estate assets owned by CN, the Corporation's former parent company, and was paid a management fee by way of participation in the net sales proceeds.

b) The Corporation receives audit services without charge from the Office of the Auditor General of Canada.

15. Segmented Information

The Corporation's major areas of business activities are the management, development and sale of real estate, and the entertainment and hospitality operations of the CN Tower.

Additional information on these activities is as follows:

In thousands	Real Estate Activities	Entertainment and Hospitality	Total 1997	Total 1996
Year ended 31 March 1997 with comparative figures for the seven months ended 31 March 1996 (note 1)				
Revenues	$ 190,822	$ 35,934	$ 226,756	$ 78,750
Depreciation	3,319	5,399	8,718	3,671
Net income before tax	20,827	(607)	20,220	1,351
Acquisitions and expenditures on properties	102,635	6,460	109,095	22,737
As at 31 March 1997				
Identifiable assets	$ 312,218	$ 91,566	$ 403,784	$ 395,114

16. Information on Non-consolidated Subsidiary Companies

Canada Lands Company (Vieux-Port de Québec) Inc. ceased operations effective 31 March 1988. However, a decision has yet to be taken with respect to the formal dissolution of the corporation pending the resolution of certain legal matters. As at 31 March 1996, this corporation, in thousands of dollars, had assets of $495, liabilities of $292 and equity of Canada of $203.

Old Port of Montréal Inc. promotes the development of the lands of the Old Port of Montréal and develops, administers, manages and maintains Crown property in that location. This corporation has been directed to report as a parent Crown corporation. As at 31 March 1996, this corporation, in thousands of dollars, had assets of $2,122, liabilities of $2,111 and equity of Canada $11 with revenue of $10,445 and excess of operating expenditures over revenue of $1,800 for the year then ended.

Canada Museums Construction Corporation Inc. was dissolved on 27 March 1997.

17. Proposed Lease of CN Tower

In March 1997, CNTL entered into a letter of intent to lease certain of its land holdings, the CN Tower and its business under a long-term operating lease. In the year ended 31 March 1997, due to the proposed lease, CNTL expensed costs of approximately $3.2 million incurred primarily in connection with the previously proposed base redevelopment plan.

It is anticipated that closing of the above transaction will occur in June 1997. Accordingly, following closing, the primary activity of CNTL will be the rental of the CN Tower, its business and related lands.

18. Comparative Figures

Certain of the comparative figures have been reclassified to conform with the presentation adopted in the current year.

DIRECTORS AND OFFICERS

Corporate Directory

Board of Directors

Canada Lands Company Limited (1)
Canada Lands Company CLC Limited (2)

Jon K. Grant (1,2)•
Chairman of the Board
Peterborough, Ontario

Erhard Buchholz (2)
President and
Chief Executive Officer
Montréal, Québec

Kevin Garland (1,2)
Real Estate Executive
Toronto, Ontario
Appointed on April 15, 1997

Wendy D. John (1,2)*
Former Treaty Director
Musqueam Nation
Prince George, B.C.

Robert J. Metcalfe (1,2)*•
Lawyer, Businessman
Toronto, Ontario

Charles Pelletier (1,2)*
Chartered Accountant
Québec, Québec

Brigitte Robichaud (1,2)•
Lawyer
Moncton, New Brunswick

CN Tower Limited

R. J. Metcalfe *•
Chairman of the Board
Toronto, Ontario

E. Buchholz •
President and CEO
Canada Lands Company Limited
Montréal, Québec

J. K. Grant
Chairman of the Board
Canada Lands Company Limited
Peterborough, Ontario

R. W. Lewis *
Retired Business Executive
Toronto, Ontario

K. M. Shea *•
President and CEO
Global Television Network
Toronto, Ontario

* *Member of the Audit Committee*
• *Member of the Compensation Committee*

Bob Metcalfe, Erhard Buchholz, Brigitte Robichaud, Charles Pelletier, Wendy John and Jon Grant stand in front of a vintage Armed Forces aircraft at Canada Lands' Saint-Hubert site in Québec.

Corporate Officers

Canada Lands Company Limited (1)
Canada Lands Company CLC Limited (2)

E. Buchholz (1,2)
President and CEO

G. K. McIvor (1,2)
Vice President,
Public and Government Affairs

J. J. Morrison (1,2)
Vice President,
Management Information Systems

B. E. Richardson (1,2)
Vice President,
Chief Financial Officer

S. P. Round (2)
Vice President,
Western Canada

B. E. Way (1,2)
Corporate Secretary

G. W. Wicklund (1,2)
Vice President,
Human Resources

W. R. Winnicki (2)
Vice President,
Eastern Canada

CN Tower Limited

A.F. Matheson
Director,
Finance and Accounting

E. Buchholz
Vice President

B. E. Richardson
Vice President

W. R. Winnicki
Vice President

B. E. Way
Corporate Secretary

Corporate Directory

Head Office

Toronto
200 King Street West
Suite 1500
Toronto, Ontario
M5H 3T4

Tel.: (416) 974-9700
Fax: (416) 974-9661
Internet: http://www.clc.ca
email: clc@clc.ca

Regional Offices

Vancouver
666 Burrard Street
Suite 2000 - Park Place
Vancouver, British Columbia
V6C 2X8

Tel.: (604) 775-7177
Fax: (604) 775-7018

Kelowna
Commerce Centre
#102 - 260 Harvey Avenue
Kelowna, British Columbia
V1Y 7S5

Tel.: (250) 712-4217
Fax: (250) 861-3921

Edmonton
10060 Jasper Avenue
Suite 541
Edmonton, Alberta
T5J 3R8

Tel.: (403) 495-7120
Fax: (403) 495-7140

Calgary
421 - 7th Avenue South West
Suite 2030
Calgary, Alberta
T2P 4K9

Tel.: (403) 292-6222
Fax: (403) 292-6246

Downsview
35 Carl Hall Road
North York, Ontario
M3K 2B6

Tel.: (416) 952-2222
Fax: (416) 952-2225

Montréal
1100 University Street
6th Floor
Montréal, Québec
H3B 3A5

Tel.: (514) 283-8609
Fax: (514) 283-0162

Saint-Hubert
115 Leckie Street
Saint-Hubert, Québec
J3Y 5T5

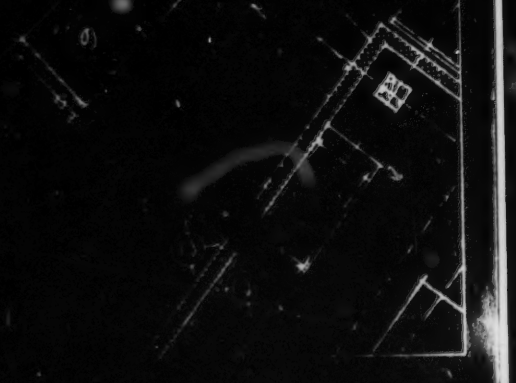
Tel.: (514) 926-6436
Fax: (514) 926-6440

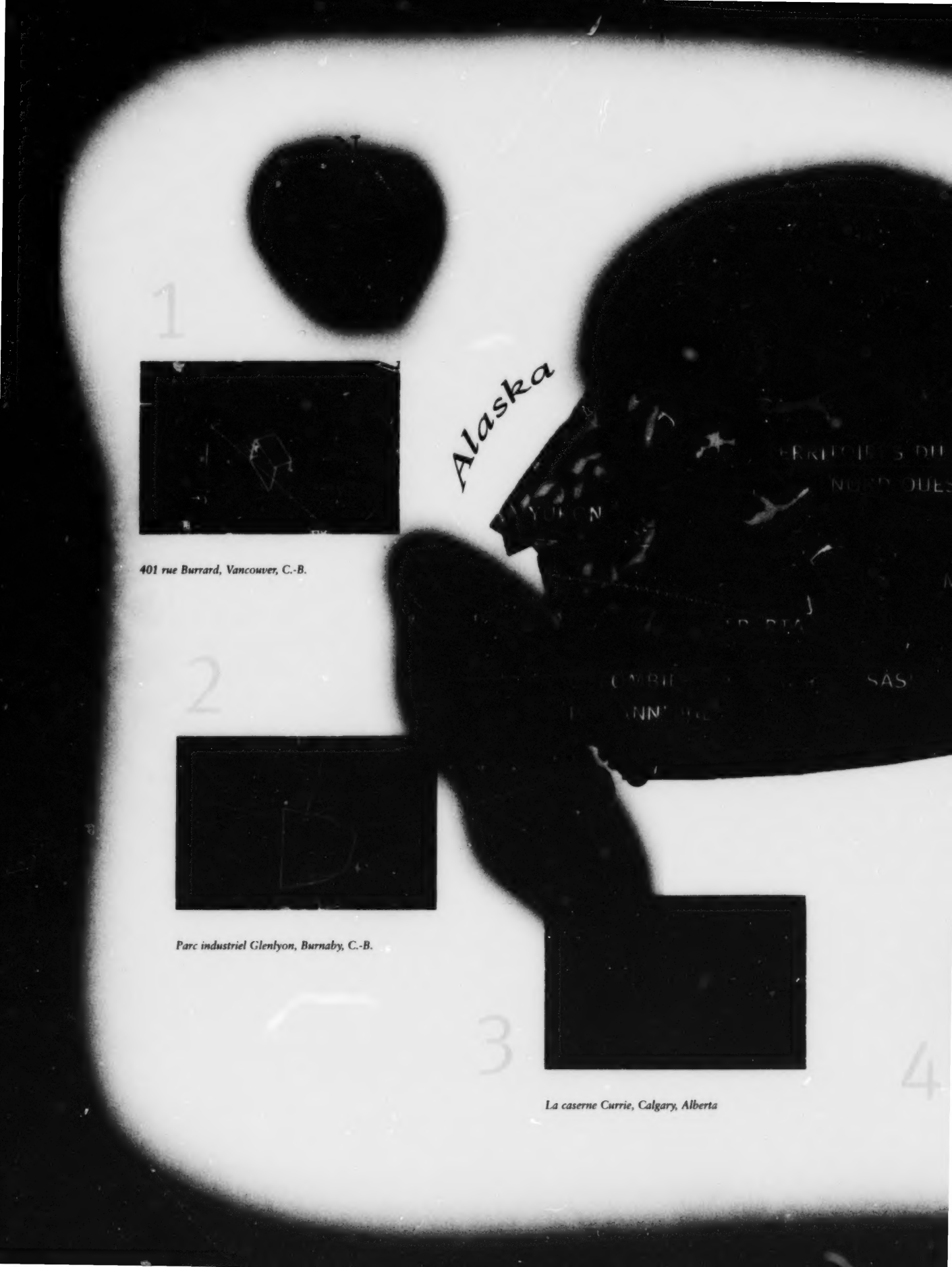
Moncton
770 Main Street
10th Floor
Moncton, New Brunswick
E1C 1E7

Tel.: (506) 854-5263
Fax: (506) 862-2455

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

« Notre mandat consiste à produire le plus de valeur possible pour l'actionnaire par la gestion et la cession de biens immobiliers stratégiques situés à travers le pays. »

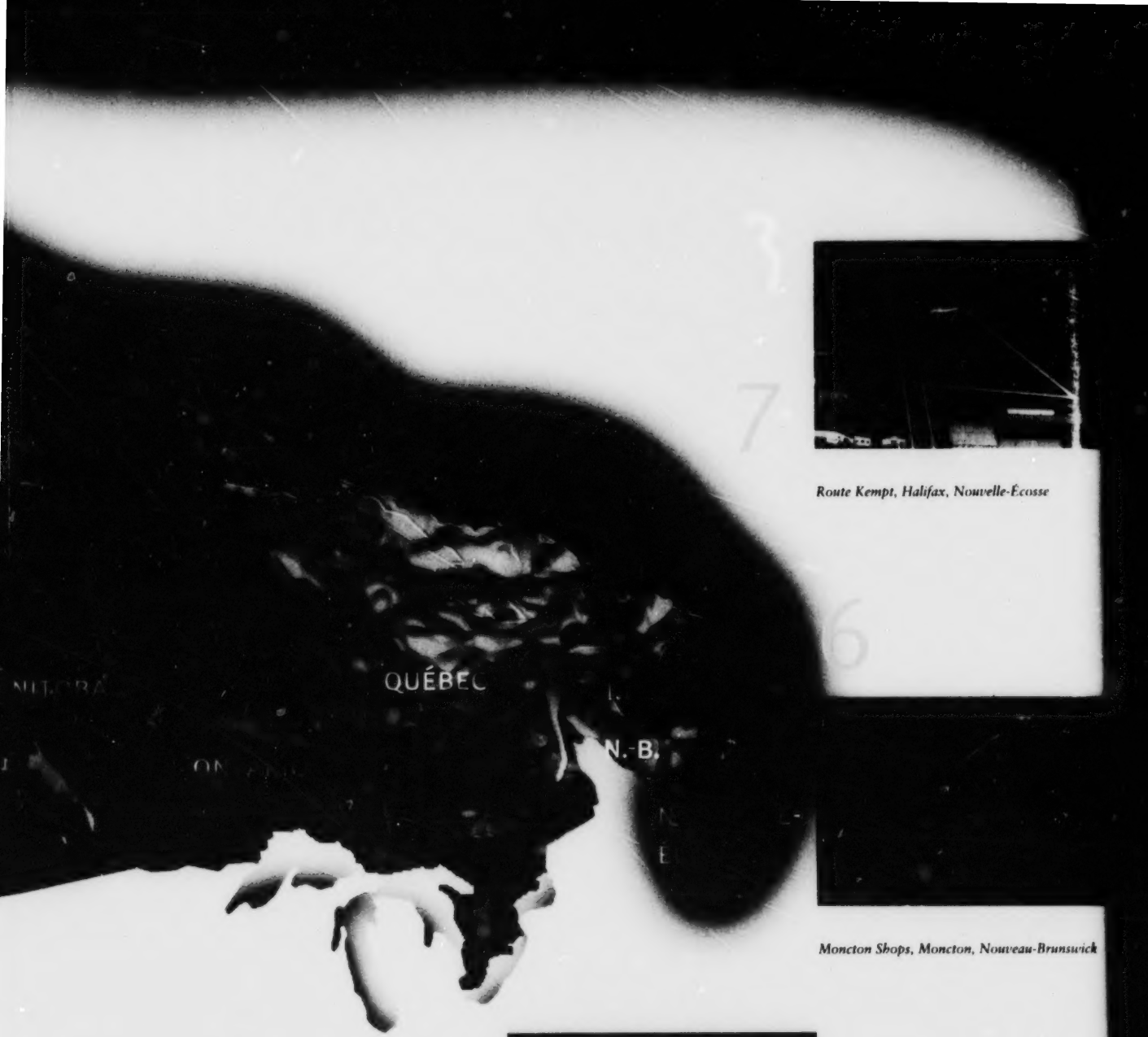




401 rue Burrard, Vancouver, C.-B.

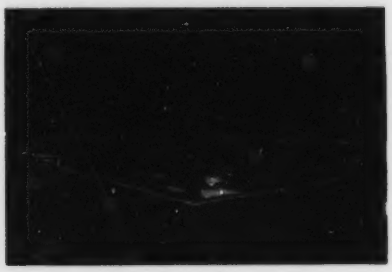
Parc industriel Glenlyon, Burnaby, C.-B.

La caserne Currie, Calgary, Alberta



Route Kempt, Halifax, Nouvelle-Écosse

Moncton Shops, Moncton, Nouveau-Brunswick



Base militaire Saint-Hubert, Saint-Hubert, Québec

CityPlace, Toronto, Ontario

MANDAT

La Société immobilière du Canada a pour mandat de céder certains biens immobiliers qui ne sont plus nécessaires au gouvernement, afin d'en réaliser la meilleure valeur pour les contribuables canadiens. La Société est également chargée de gérer certains biens immobiliers de premier choix comme les terrains de Downsview, à North York, en Ontario.

La Société immobilière du Canada et ses filiales effectuent toutes leurs transactions commerciales en respectant les politiques sociales et les directives du gouvernement fédéral dans les domaines comme les revendications territoriales des peuples des Premières Nations, le respect de l'environnement, les langues officielles et le patrimoine.

Le principal objectif financier de la Société immobilière du Canada est de produire le maximum de rentrées de fonds pour son actionnaire, le gouvernement du Canada, tout en remplissant son mandat de façon rentable, sans recours à l'aide financière de l'État.

[illegible]

Biens immobiliers vendus : 50 propriétés d'une superficie de plus de 700 acres

Biens transférés de l'État à la Société immobilière du Canada : 5 propriétés d'une superficie de 400 acres

Régie d'entreprise et politiques adoptées

Principales propositions du secteur privé : CityPlace et Downsview en Ontario; Saint-Hubert au Québec

[illegible]

En millions de dollars	12 mois	7 mois
Bénéfice net avant impôt	20,2 $	1,4 $
Dépenses en immobilisations	47,4 $	17,1 $
Remboursement des hypothèques	23,1 $	12,7 $
Impôts sur le revenu et sur le capital	11,4 $	1,9 $
Rentrées (sorties) de fonds	22,2 $	0,2 $
Distribution à l'actionnaire	20,4 $	10,9 $

[illegible]

Lettre du président du conseil d'administration au ministre 1
Message du président du conseil d'administration 2
Rapport du président et premier dirigeant 3
Vue d'ensemble de la Société 4
Valorisation des actifs 8
Activités commerciales : l'Ouest du Canada 10
Activités commerciales : l'Est du Canada 12
La tour CN : le centre d'attractions à l'intérieur au Canada 14
Analyse par la direction 16
Information financière 23
Administrateurs et dirigeants / Annuaire de la Société 36
Adresse du site Internet Couverture extérieure

LETTRE DU PRÉSIDENT

du conseil au ministre

Bureau 1500
200, rue King Ouest
Toronto (Ontario)
M5H 3T4

Le 27 juin 1997

L'honorable Alfonso Gagliano
Ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux
18A1, Phase III
Place du Portage
11, rue Laurier
Hull (Québec)
K1A 0S5

Monsieur le ministre,

En conformité avec les dispositions de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, c'est avec plaisir que je vous fais parvenir le rapport annuel de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice se terminant le 31 mars 1997. Ce document comprend mon message, un rapport du président et un aperçu des activités de la Société, en plus des états financiers de la Société et du rapport du vérificateur.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le ministre, l'assurance de ma haute considération.

Le président du conseil d'administration,

Jon Grant

Jon Grant, président du conseil

MESSAGE

du président du conseil d'administration

Sous la conduite d'une équipe de direction ingénieuse et d'un conseil d'administration solide, la Société immobilière du Canada a terminé son premier exercice complet avec des résultats excédant toute attente. La Société continue de fournir à son seul actionnaire, le gouvernement du Canada, un moyen efficace de valoriser et de céder des biens immobiliers stratégiques, apportant ainsi une contribution au programme de réduction du déficit fédéral. La Société a également instauré une série de politiques et de procédures qui constituent un cadre rigoureux de régie de l'entreprise concernant des questions allant des préoccupations environnementales à une politique commerciale complète.

Il faut souligner que cette jeune entreprise a réalisé une exploitation commerciale rentable tout en respectant les divers objectifs des politiques sociales de son actionnaire. Ainsi, la Société a fait l'objet d'éloges pour ses diverses initiatives en matière de protection de l'environnement : la mise en oeuvre de pratiques d'aménagement durable au parc industriel Glenlyon à Burnaby, en Colombie-Britannique; des mesures de conservation de l'énergie à la Tour CN de Toronto et le programme complet d'assainissement environnemental du site de la route Kempt, à Halifax, en Nouvelle-Écosse. Elle a également fait des progrès remarquables dans l'élaboration de directives et de procédures de négociations relatives aux revendications territoriales des Premières Nations, et a l'intention de poursuivre ces activités avec dynamisme et en s'efforçant d'atteindre des objectifs concrets.

Si l'on se fie aux succès accumulés jusqu'ici, les contributions futures de la Société et le potentiel d'accroissement de la valeur de réalisation sont très prometteurs pour son actionnaire.

Jon Grant

AU TERME DE SON PREMIER EXERCICE COMPLET TERMINÉ LE 31 MARS 1997, LA SOCIÉTÉ EST EN MESURE DE VERSER 20,4 MILLIONS DE DOLLARS AU GOUVERNEMENT DU CANADA SOIT UNE AMÉLIORATION PAR RAPPORT À L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Erhard Buchholz, président et premier dirigeant

RAPPORT

du président

Au cours du dernier exercice, le marché de l'immobilier a enregistré une amélioration soutenue dans tout le Canada, à la suite de la baisse des taux d'intérêt et de l'amélioration de la conjoncture économique. Si ces tendances se poursuivent, la Société prévoit une accélération de son programme de cession de biens immobiliers déjà couronné de succès.

Au terme de son premier exercice complet terminé le 31 mars 1997, la Société est en mesure de verser 20,4 millions de dollars au gouvernement fédéral, soit une amélioration par rapport à l'exercice précédent. En effet, au terme d'un exercice de sept mois, le 31 mars 1996, la Société avait versé 11,8 millions de dollars à son actionnaire, incluant un remboursement anticipé de 0,9 million de dollars de la dette au gouvernement. En tout, la Société a versé 32,2 millions de dollars à son actionnaire depuis sa réactivation en août 1995.

La Société a su attirer une équipe de gestion hautement motivée, expérimentée et dynamique, qui vise les mêmes objectifs que l'actionnaire en matière de maximisation et de réalisation de la valeur marchande. En mars 1997, la Société avait vendu environ un tiers du portefeuille immobilier initial transféré dans le cadre de la commercialisation de la Société des chemins de fer nationaux du Canada. En poursuivant une politique de transferts de biens immobiliers stratégiques à la Société immobilière du Canada, l'actionnaire appuiera le maintien des possibilités de valorisation des propriétés et de rendement lucratif. La Société continuera de privilégier les initiatives des secteurs public et privé, ce qui lui permettra d'élargir davantage ses projets de réutilisation et de revitalisation dans tout le pays, afin de maintenir les avantages continus de ses programmes de valorisation.

Erhard Buchholz

Vue d'ensemble

DE LA SOCIÉTÉ

L'ouverture du bureau de projet de la Société immobilière du Canada à la caserne Currie, à Calgary, en Alberta, a été l'un des faits importants de l'exercice. La Société, en collaboration avec la ville de Calgary, a procédé à d'importants préparatifs d'élaboration d'un plan de réutilisation de la caserne Currie, même si cette propriété n'a pas encore fait l'objet d'un transfert à l'entreprise. De plus en plus, on fait appel à la Société pour les

De gauche à droite, David Sadowski, directeur général, immobilier (Ontario); l'hon. Diane Marleau, ancienne ministre responsable de la Société immobilière du Canada et Roman Winnicki, v.-p., Est du Canada, à l'annonce du projet de l'International Sports Centre, à Downsview en Ontario, le 4 mars 1997.

LES ACTIVITÉS COMMERCIALES ONT ÉTÉ COURONNÉES DE SUCCÈS RÉSULTANT DANS LA VENTE DE 50 PROPRIÉTÉS SOIT 27 % DU PORTEFEUILLE INITIAL

travaux de planification et de communication préalables aux transferts, afin d'en aplanir autant que possible les étapes administratives. Ainsi, la Société immobilière du Canada agit actuellement à titre de propriétaire bénéficiaire de sites résidentiels à New Westminster et à Burnaby, en Colombie-Britannique, à Vaughan, en Ontario, et à la caserne Wolseley, à London, en Ontario. Près d'un an après l'ouverture d'un bureau de projet de la Société et le début de travaux d'aménagement de l'ancienne base militaire de Saint-Hubert, au Québec, la propriété faisait l'objet d'un transfert de titre en mars 1997.

Durant l'exercice, les activités commerciales relatives au portefeuille de la Société ont été couronnées de succès : 50 propriétés ont été vendues pour un produit brut de 143 millions de dollars. Ces ventes représentent 27 % du portefeuille initial transféré à la Société dans le cadre de la commercialisation de la Société des chemins de fer nationaux du Canada, lesquelles s'ajoutent aux 9 % pour la période de septembre 1995 à mars 1996. La diminution rapide du portefeuille découle du programme commercial de la Société et illustre l'importance fondamentale de futurs transferts opportuns de biens immobiliers appartenant à l'État.

PRINCIPES DE RÉGIE D'ENTREPRISE

UN CONSEIL D'ADMINISTRATION AUTONOME ... AUCUN APPUI FINANCIER DU GOUVERNEMENT ... MISE EN PLACE D'UNE STRUCTURE DE COMITÉS DE CONTRÔLE DES DIVERSES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ, COMME LES FINANCES, LES RESSOURCES HUMAINES ET LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT.

VUE D'ENSEMBLE *de la société (suite)*

Les activités commerciales de la Société immobilière du Canada sont exécutées principalement par deux filiales à part entière :

- La Société immobilière du Canada CLC limitée, (« CLC »), le coeur de l'exploitation immobilière de la société-mère, qui détient actuellement des terrains d'une superficie de 2 400 acres dans 42 municipalités au Canada. La CLC compte 75 employés et ses principaux bureaux sont à Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto, Montréal et Moncton.
- La Tour CN limitée exploite une installation touristique, de loisirs et de communications au centre-ville de Toronto, laquelle attire 1,8 million de visiteurs chaque année.

Autre filiale:

- La Société du Vieux-Port de Montréal inc., une filiale dont le mandat consiste à redévelopper le Vieux-Port de Montréal par le biais de travaux d'infrastructure, tout en proposant des programmes d'activités culturelles et de loisirs. Cette filiale relève directement du Parlement et prépare son propre rapport annuel.

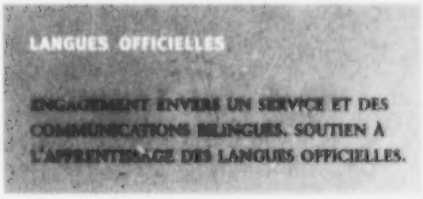
Rencontre de l'équipe de direction de la Société et de représentants de la Nation Stó:lō à Chilliwack, en Colombie-Britannique, en octobre 1996.

Cérémonie de clôture des travaux d'assainissement de la route Kempt, le 14 novembre 1996. (De g. à d.) Roman Winnicki, v.-p., Est du Canada; Erhard Buchholz, président et premier dirigeant; Wayne Adams, ministre de l'Environnement de la Nouvelle-Écosse; Harold Kenny, directeur général, immobilier (Atlantique); Gerald O'Malley, ministre du secrétariat à la Technologie et aux Sciences de la Nouvelle-Écosse.

À l'avenir, les principales préoccupations stratégiques de la Société sont les suivantes :

- L'amélioration du processus de transfert des biens de l'État
- La progression des travaux relatifs aux intérêts territoriaux des Premières Nations en Colombie-Britannique
- La conclusion de la vente des terrains de CityPlace et les ententes de location-bail de la Tour CN
- La conclusion du processus d'appel d'offres pour l'ancienne base militaire de Downsview

En trouvant des solutions aux questions stratégiques énoncées plus haut, la Société progressera rapidement vers la réalisation de ses objectifs actuels et de son mandat envers l'actionnaire.



Valorisation

DES ACTIFS

Le principal secteur d'activité de la Société est de maximiser la valeur de vente des biens immobiliers. Son statut de société d'État autofinancée et les pouvoirs découlant de son mandat lui permettent de conduire ses activités commerciales sans l'aide financière de l'État. La Société agit par conséquent à titre d'agent immobilier commercial de son actionnaire, le gouvernement du Canada. La Société a adopté une stratégie fondamentale visant la plus vaste clientèle possible, tout en privilégiant les initiatives des secteurs public et privé.

La Société s'efforce de maximiser la valeur des biens immobiliers avant leur commercialisation. Elle peut y parvenir en solutionnant les problèmes reliés à l'assainissement environnemental, aux titres, au zonage, à la viabilité, à la construction d'infrastructures et d'immeubles, et grâce à un programme de commercialisation comprenant des échéanciers stratégiques et visant la plus vaste clientèle possible. Dans le cas des biens immobiliers de grande envergure détenus ou gérés par la Société, comme les terrains de CityPlace à Toronto, l'ancienne base militaire [illegible] à North York, en Ontario, et l'ancienne base militaire de Saint-Hubert, au Québec, elle procède à des appels d'offres formels pour s'assurer d'identifier des partenaires – ou acheteurs – appropriés et pour qu'une [illegible] des aménagements futurs des propriétés en question soit proposée à la municipalité concernée. Cette méthode permet de s'assurer que le procédé de valorisation se fonde sur les principes de consultation communautaire et respecte les aspirations locales. La Société tient à établir de bonnes relations de travail avec les autorités municipales, tout en se souciant des objectifs des politiques sociales de son actionnaire pour les questions touchant aux Premières Nations, à l'envi[illegible]

La maximisation de la valeur ne se limite pas aux bénéfices et aux rentrées de fonds. Elle comprend également la création de collectivités [illegible], de quartiers et d'installations de qualité. Ainsi, lorsque la Société a annoncé la construction du nouveau stade sportif « International Sports Centre » à Downsview, où quatre nouvelles patinoires

Les propriétés de la Société immobilière du Canada arborent des panneaux « À vendre » sur la totalité du territoire canadien.

LA SOCIÉTÉ A ADOPTÉ UNE STRATÉGIE FONDAMENTALE VISANT LA PLUS VASTE CLIENTÈLE POSSIBLE, TOUT EN PRIVILÉGIANT LES INITIATIVES DES SECTEURS PUBLIC ET PRIVÉ.

Remise du premier chèque de dividende à l'honorable Diane Marleau, ancienne ministre responsable de la Société immobilière du Canada, le 26 juin 1996.

viendront s'ajouter au parc et aux installations récréatives du site, elle a considérablement accru la valeur des terrains selon les principes de développement durable. De même, en installant deux nouveaux ascenseurs à la Tour CN, la Société en a amélioré l'accès tout en rehaussant la qualité de l'expérience pour les visiteurs.

La Société compte soutenir les stratégies de valorisation des actifs par l'évaluation des performances clés, au moyen d'indicateurs de performance fondés sur une approche de mesure pondérée de l'entreprise. Cette approche touche les questions financières, la gestion interne, l'amélioration et la croissance, la clientèle et l'évolution de la Société par rapport à sa vision d'entreprise et à sa stratégie. On prévoit que l'évaluation de la performance inclura toute l'entreprise, y compris le conseil d'administration, le président, la direction et le personnel.

REHAUSSEMENT DE LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS

LA VALEUR VA AU-DELÀ DES TERMES MONÉTAIRES ... ELLE REFLÈTE LES ASPIRATIONS COMMUNAUTAIRES, LES PROJETS AVANTAGEUX DE REVITALISATION, LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ...

NOUVEAUX TRANSFERTS DE L'ÉTAT

UN A VENDU PLUS DU TIERS DU PORTEFEUILLE ... ON PRÉVOIT LA VENTE DE LA MAJORITÉ DES BIENS IMMOBILIERS RESTANTS DURANT LES DEUX EXERCICES SUIVANTS ... LA VALORISATION CONTINUE DES ACTIFS POUR L'ACTIONNAIRE REPOSE SUR DE NOUVEAUX TRANSFERTS DE BIENS IMMOBILIERS.

Activités

COMMERCIALES : *l'Ouest du Canada*

La plupart des marchés immobiliers de l'Ouest du Canada ont connu une amélioration continue au cours de l'exercice. Vancouver continue d'offrir un potentiel [illegible] vigoureux du pays. La Société tire [illegible] de plusieurs de ses propriétés dans cette région.

Colombie-Britannique

Au cours de l'exercice, la Société a terminé la construction de l'immeuble de Ballard Power Systems [illegible] pour Inex Pharmaceuticals Corporation, répondant ainsi à une demande croissante pour ce type d'immeuble dernier cri.

Ouverture du bureau de planification conjointe à la caserne Currie de Calgary. De g. à d. : Al Duerr, maire de Calgary; le sénateur Dan Hays; la sénatrice Joyce Fairbairn; l'hon. Diane Marleau, ancienne ministre responsable de la Société immobilière du Canada; Jon Grant, président du conseil de la Société, et Erhard Buchholz, président et premier dirigeant de la Société.

LA SOCIÉTÉ A TERMINÉ LA CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE DE BALLARD POWER SYSTEMS ET DU NOUVEAU SIÈGE SOCIAL DE FUTURE SHOP AU PARC INDUSTRIEL GLENLYON

Devant le nouveau siège social de Future Shop à Glenlyon, en C.-B., le personnel de la Société (de g. à d.) : John DeJong, directeur, projets; Larry Morgan, chef de projet; Doug Avis, directeur, marketing et vente.

Durant la même période, la Société a procédé à une étude approfondie des inquiétudes des peuples des Premières Nations liées à son portefeuille actuel et futur de biens immobiliers. À ce sujet, bien que le mandat de la Société consiste à optimiser la valeur de son portefeuille, elle entend arriver à des solutions mutuellement satisfaisantes avec les Premières Nations.

RELATIONS AVEC LES PREMIÈRES NATIONS

La Société a entrepris des travaux préliminaires relatifs à un projet de réaménagement de l'ancienne base militaire de Chilliwack, d'une superficie de 430 acres. Le projet tiendra compte des intérêts locaux et de ceux des Premières Nations.

Alberta

En Alberta, à Calgary plus précisément, le marché immobilier continue de progresser à la suite de la relance économique. Le marché immobilier d'Edmonton s'est stabilisé et commence à s'améliorer, au fur et à mesure que l'économie globale albertaine réalise des progrès.

En février, la Société ouvrait un bureau de projet à l'ancienne base militaire de la caserne Currie de Calgary. Les travaux de planification conjointe avec des responsables de la ville de Calgary avancent à grand pas.

Saskatchewan

Durant l'exercice, la Société a vendu ses intérêts dans le plus grand centre commercial de la province, le Midtown Plaza de Saskatoon.

Manitoba

À Winnipeg, où la Société détient 50 % des intérêts de l'immeuble TD Centre, à l'intersection des rues Portage et Main, le marché fonctionne toujours au ralenti. La valeur des propriétés reste faible et l'on prévoit peu d'amélioration dans un avenir rapproché.

SOUS-TRAITANCE

Activités

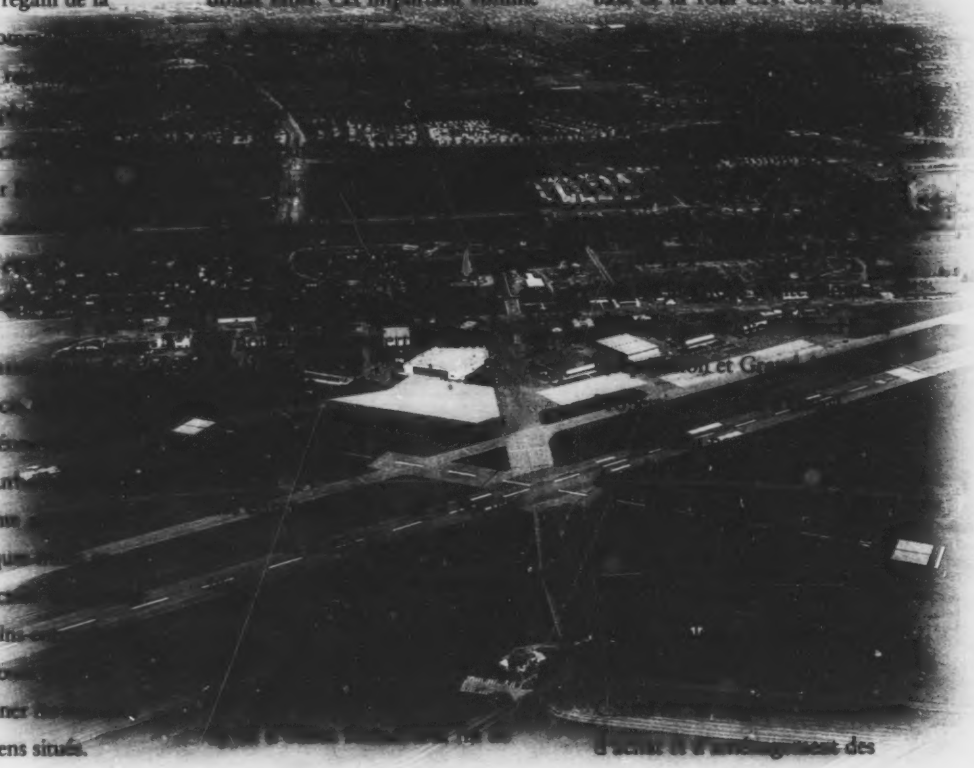
COMMERCIALES : *l'Est du Canada*

Les marchés immobiliers affichent une légère croissance, parallèlement à l'amélioration des conditions économiques et au regain de la confiance des consom
taux hypothécaires r
les prix de plus en p
ont entraîné une rec
de la demande pour
immobiliers de la S
pour les propriétés
l'aménagement rés

Les taux d'inoccupa
immeubles commerc
du Canada varient é
d'une grande zone u
On constate une lent
des surplus et quelqu
chantier. Dans le sec
au détail, les magasin
les grands centres co
continuent de domine
pour les endroits biens situés.

La Société a bouclé un exercice exceptionnel dans l'Est du Canada, enregistrant 42 transactions en douze mois. Cet important volume

1996 pour le réaménagement des terrains de CityPlace à Toronto, y compris la propriété située à la base de la Tour CN. Cet appel



d'achat et d'aménagement des

Ouverture du bureau de projet de Saint-Hubert, le 27 juin 1996. (De g. à d.) Michel Couillard, directeur général (Québec); Erhard Buchholz, président et premier dirigeant; Pierre D. Girard, ancien maire de Saint-Hubert.

LA SOCIÉTÉ A BOUCLÉ UN EXERCICE EXCEPTIONNEL DANS L'EST DU CANADA, ENREGISTRANT 42 TRANSACTIONS EN DOUZE MOIS. CET IMPORTANT VOLUME DE VENTES A PRODUIT DES RENTRÉES DE FONDS SIGNIFICATIVES.

L'annonce des promoteurs choisis pour le réaménagement de Cityplace, à Toronto. À l'arrière (de g. à d.) : R. Winnicki, v.-p., Est du Canada; E. Buchholz, président et premier dirigeant; J. Grant, président du conseil. Devant : Tony Ianno, député fédéral, Trinity-Spadina; l'hon. Art Eggleton, député, York Centre.

terrains de CityPlace entre le SkyDome et la rue Bathurst. Cette société prépare actuellement un plan détaillé d'aménagement résidentiel et commercial pour les terrains en question.

Québec

Sur la rive sud du Montréal métropolitain, l'ancienne base militaire de Saint-Hubert est située au coeur d'une des régions les plus économiquement dynamiques du Québec. En juin 1996, la Société assumait la gestion de cette propriété d'une superficie de 200 acres. À la suite d'un appel d'offres formel, la Société a accepté des projets d'aménagements en vue de l'installation de studios de cinéma sur une partie du terrain. Toutes les activités d'aménagement sont effectuées en collaboration étroite avec la ville et les résidents, tout en s'assurant que les travaux respectent le processus de planification publique ouvert et équitable qui prévaut dans toutes les activités de la Société.

Provinces de l'Atlantique

À la suite d'un programme d'assainissement complet, conformément aux normes environnementales les plus rigoureuses, la Société annonçait récemment la commercialisation et le réaménagement de son terrain de la route Kempt, à Halifax, d'une superficie de 11 acres. Ce terrain est bien situé pour le commerce de détail et est disponible pour l'achat et le réaménagement.

À Moncton, la Société se prépare à relever un défi analogue avec le terrain de Moncton Shops, d'une superficie de 285 acres, près du centre-ville. En procédant à des travaux d'assainissement et d'urbanisme, la Société tente de réintégrer cette propriété à la communauté d'une manière qui bénéficiera à la fois à son actionnaire et aux citoyens de Moncton. On effectuera le réaménagement de ce terrain dans le but de réaliser une communauté durable et sans danger pour l'environnement, en suivant l'exemple d'autres projets de la Société déjà réalisés à Burnaby, Edmonton et Toronto.

POLITIQUE COMMERCIALE

ENVIRONNEMENT

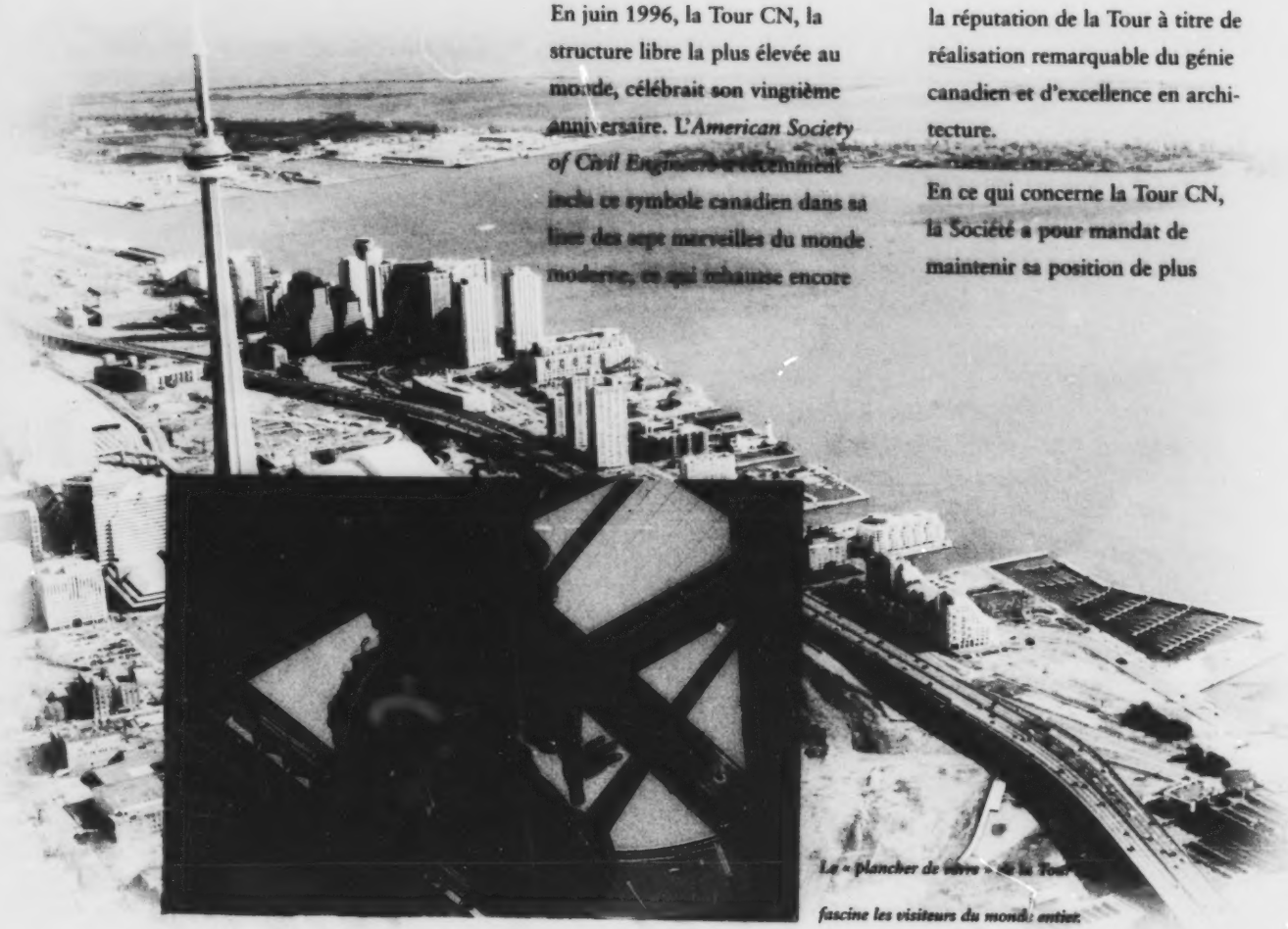
RESPECT DES EXIGENCES JURIDIQUES PERTINENTES, DES LOIS ET RÈGLEMENTS POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT. GESTION BASÉE SUR DES PROCÉDURES ET DES SYSTÈMES NORMALISÉS.

La tour CN

le centre d'attractions à l'intérieur au Canada

En juin 1996, la Tour CN, la structure libre la plus élevée au monde, célébrait son vingtième anniversaire. L'*American Society of Civil Engineers* a récemment inclu ce symbole canadien dans sa liste des sept merveilles du monde moderne, ce qui rehausse encore la réputation de la Tour à titre de réalisation remarquable du génie canadien et d'excellence en architecture.

En ce qui concerne la Tour CN, la Société a pour mandat de maintenir sa position de plus



Le « plancher de verre » de la Tour fascine les visiteurs du monde entier.

grand centre d'attractions intérieur au Canada en proposant un ensemble de divertissements novateurs et de haute qualité durant toute l'année, afin de dépasser les attentes des visiteurs.

La Tour CN a constamment répondu aux divers défis auxquels elle a dû faire face au cours de vingt années d'exploitation. Des initiatives en matière de divertissements, de décor et de restauration, de programmation éducative et de marketing international aux groupes de visiteurs ont ouvert de nombreux nouveaux marchés jusqu'alors inexploités. Grâce à ces initiatives, le nombre de visiteurs et les recettes d'exploitation ont augmenté. La conclusion de l'exercice a coïncidé avec l'ajout de deux ascenseurs qui assureront un meilleur accès et simplifieront les déplacements des visiteurs.

L'appel d'offres à l'échelle internationale pour CityPlace a représenté la plus importante initiative depuis plusieurs années. Cet appel d'offres englobait les terrains situés autour de la Tour CN et les propriétés voisines détenues par la Société. Une entente de location-bail de la Tour CN a été conclue avec TrizecHahn Corporation, ce qui mènera à des investissements et à une expansion considérables à la base de la Tour.

ANALYSE PAR LA DIRECTION

de la situation financière et des résultats d'exploitation

Le rapport qui suit doit être lu en parallèle avec les états financiers consolidés qui figurent dans le présent rapport annuel. Ces états reflètent les résultats de la Société au terme de son premier exercice complet terminé le 31 mars 1997, à la suite de la réactivation de la Société immobilière du Canada limitée (« Société ») en août 1995.

Au 31 mars 1997, la Société exerçait deux principaux types d'activité commerciale :

- la gestion immobilière, la valorisation des biens immobiliers et leur dessaisissement par la Société immobilière du Canada CLC limitée (« CLC »);
- le divertissement et l'accueil par la Tour CN limitée (« TCNL »).

Résultats d'exploitation

Les résultats d'exploitation de l'exercice sous évaluation portent sur une période de douze mois terminée le 31 mars 1997, tandis que les résultats comparatifs se rapportent à l'exercice de sept mois terminé le 31 mars 1996. En outre, en raison de la nature du secteur de l'immobilier dans lequel oeuvre la Société, les résultats d'une période à l'autre dépendent du type de biens immobiliers commercialisés. Il est donc difficile de comparer directement les résultats financiers des deux périodes.

Au terme du premier exercice complet d'exploitation terminé le 31 mars 1997, la Société a réalisé des produits de 226,8 millions de dollars, un bénéfice net avant impôt de 20,2 millions de dollars et a produit une encaisse de 22,2 millions de dollars avant distribution au Gouvernement du Canada.

Comme la période comparative de 1996 s'étend sur les premiers sept mois d'exploitation de la Société réactivée, il est naturel que les résultats de 1997 démontrent des améliorations marquées. Les produits ont augmenté de 148 millions de dollars, le bénéfice net avant impôt s'est accru de 18,9 millions de dollars et l'encaisse a été rehaussée de 22,4 millions de dollars, avant distribution à l'actionnaire.

Les activités de la Société dans le domaine de l'immobilier pour l'exercice terminé le 31 mars 1997 ont produit des recettes de 191 millions de dollars, soit une amélioration de 300 % par rapport à 1996.

La commercialisation de biens immobiliers a affiché des progrès de 500 % par rapport à celle de 1996, pour arriver à un total de 142,8 millions de dollars. Durant l'exercice, 50 biens immobiliers ont été vendus, produisant un bénéfice net de 36,1 millions de dollars, par rapport à 14 transactions de biens immobiliers pour un bénéfice net de 3 millions de dollars en 1996.

À l'heure actuelle, le marché de l'immobilier est avantageux dans le cas de propriétés bien situées. La forte demande dans le secteur résidentiel devrait se poursuivre dans un avenir rapproché, tant que les taux d'intérêt modérés restent la norme. On a mis au point les derniers détails des contrats de vente pour 20 autres biens immobiliers et la conclusion de ces transactions est prévue d'ici peu. Plus précisément,

AU TERME DU PREMIER EXERCICE FINANCIER COMPLET TERMINÉ LE 31 MARS 1997, LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA A RÉALISÉ DES PRODUITS DE 226,8 MILLIONS DE DOLLARS, UN BÉNÉFICE NET AVANT IMPÔT DE 20,2 MILLIONS DE DOLLARS ET A ACCUMULÉ UNE ENCAISSE DE 22,2 MILLIONS DE DOLLARS AVANT DISTRIBUTION AU GOUVERNEMENT DU CANADA.

la Société a mené avec succès un processus d'appel d'offres formel pour les terrains de CityPlace et de la Tour CN et de ses activités d'exploitation. La préparation des documents juridiques concernant ces transactions d'envergure est actuellement en cours.

À la fin de mars 1997, la Société a cédé 36 % du portefeuille immobilier qu'elle a acquis de la Société des chemins de fer nationaux du Canada (« CN ») et prévoit la vente d'une proportion similaire d'éléments de son portefeuille durant l'exercice en cours.

Pour l'exercice terminé le 31 mars 1997, les recettes nettes de location après déduction des frais directs, mais avant amortissement, s'élèvent à 12,9 millions de dollars, soit une hausse de 5,6 millions de dollars par rapport aux recettes de 7,3 millions de dollars réalisées en 1996. Cette hausse correspond à la période actuelle de 12 mois par rapport aux sept mois de l'exercice de 1996. À la fin de mars 1997, les biens immobiliers productifs appartenant à la Société en propriété exclusive enregistraient un taux d'occupation de 90 %, tandis que les biens immobiliers détenus en coentreprise affichaient un taux de 77 %, pour un taux d'occupation global du portefeuille de 85 %, soit un chiffre identique à celui de mars 1996.

Comme la Société a pour mandat de céder ses biens immobiliers, le flux de recettes nettes de location diminuera de façon importante au fur et à mesure de la vente des biens immobiliers productifs.

Les produits de l'exercice de sept mois terminé le 31 mars 1996 incluaient des honoraires de gestion de 10,1 millions de dollars liés aux ventes d'un programme spécial de dessaisissement de biens immobiliers appartenant à CN, dans le cadre de la commercialisation. Ces honoraires ne seront pas répétés à l'avenir.

Durant l'exercice, la Tour CN a enregistré des revenus de 35,9 millions de dollars, produisant un bénéfice net avant impôt de 2,6 millions de dollars et avant déduction des autres frais de 3,2 millions de dollars. Ces frais se rapportent à une passation directe en charges des dépenses d'aménagement de la base résultant de la location-bail proposée de la Tour CN. Il s'agit là d'une amélioration marquée par rapport aux résultats de 1996, période pour laquelle les revenus s'élevaient à 15,3 millions de dollars et pour laquelle on enregistrait une perte nette de 2,2 millions de dollars avant impôt. Cependant, cette comparaison s'applique à une période de sept mois qui incluait les cinq mois hivernaux de novembre à mars, une saison durant laquelle, historiquement, la Tour attire un nombre réduit de visiteurs.

TrizecHahn Corporation, une société immobilière canadienne de grande envergure, a signé une déclaration d'intention de location-bail de la Tour CN et de son exploitation. On prévoit que la location débutera vers la mi-1997 et que les futures activités de la TCNL figureront au poste des recettes de location.

Les biens immobiliers destinés à être cédés sont comptabilisés à leur coût ou à leur valeur nette de réalisation, selon le moindre de ces montants. Durant l'exercice terminé le 31 mars 1997, la Société a comptabilisé une provision de 15,6 millions de dollars afin de tenir compte de la dépréciation de certains de ses biens immobiliers. En plus de refléter les réductions des produits anticipés lors de la

ANALYSE PAR LA DIRECTION *(suite)*

disposition, cette provision résulte de la réévaluation par la Société de ses prévisions des frais d'assainissement environnemental.

Les intérêts et autres frais de financement de 2,3 millions de dollars incluent des intérêts relatifs à des emprunts hypothécaires et des dettes bancaires de 4,7 millions de dollars, déduction faite d'un bénéfice de 2,4 millions de dollars lié à une garantie en cas d'insuffisance de recettes consentie relativement aux intérêts locatifs acquis du CN. Durant l'exercice terminé le 31 mars 1997, les frais d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et les dettes bancaires, qui s'élevaient à 3,5 millions de dollars en 1996, ont augmenté de 1,2 million de dollars. Les frais d'intérêts diminueront au fur et à mesure que les biens immobiliers sous-jacents, qui servent de garanties pour les hypothèques, sont graduellement vendus. Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 1996, la Société avait comptabilisé des frais de 7,3 millions de dollars relatifs à ses obligations au terme de la garantie en cas d'insuffisance de recettes, par rapport à des recettes de 2,4 millions de dollars pour l'exercice terminé le 31 mars 1997. Ces frais (recettes) reflètent les obligations de la Société au terme du contrat de garantie en cas d'insuffisance de recettes, qui arrive à échéance en 2083, sous réserve d'une résiliation anticipée en 2009.

La Société est assujettie à l'impôt en vertu des lois fédérales et provinciales à des taux d'imposition commerciaux. Des impôts de 9,8 millions de dollars pour l'exercice représentent un taux d'imposition effectif de 49 % du bénéfice avant impôt, qui est plus élevé que les taux fédéraux et provinciaux combinés en raison de l'impôt des grandes sociétés de 0,5 million de dollars.

Biens immobiliers

L'actif immobilier de la Société se divise en trois grandes catégories, soit les biens immobiliers productifs, les biens immobiliers en voie d'aménagement et les terrains détenus pour l'aménagement ou la vente.

Les biens immobiliers productifs de la Société incluent la Tour CN, à Toronto, de même que des édifices à bureaux, des bâtiments industriels et des immeubles à vocation mixte à divers endroits à travers le Canada. À la fin de mars 1997, la Société détenait 13 biens immobiliers productifs dont la valeur comptable s'élevait à 170,3 millions de dollars. La Société gère dix de ces biens immobiliers, tandis que les trois autres sont détenus et gérés dans le cadre d'ententes de coentreprise. Par rapport au 31 mars 1996, où la valeur comptable des biens immobiliers productifs s'élevait à 186,6 millions de dollars, on a enregistré un fléchissement de 16,3 millions de dollars en 1997, ce qui reflète les réductions entraînées par la vente de six biens immobiliers et l'amortissement, déduction faite de la plus-value découlant de la construction de nouveaux édifices et d'autres améliorations. Au cours de l'exercice, la Société a terminé la construction de deux immeubles industriels à bureaux à Burnaby, en Colombie-Britannique, qui abritent maintenant les sièges sociaux de Ballard Power Systems Inc. et de Future Shop Limited.

La valeur comptable des biens immobiliers en voie d'aménagement s'élève à 17,6 millions de dollars à la fin de l'exercice terminé le 31 mars 1997, soit une baisse d'environ 9,8 millions de dollars par rapport à l'exercice précédent.

Cette baisse correspond en grande partie à la fin des travaux et au transfert de biens immobiliers productifs des immeubles précités de Ballard Power Systems et de Future Shop. Des travaux de viabilité se poursuivent au parc industriel Glenlyon à Burnaby, en Colombie-Britannique, et l'on procède à la construction d'un troisième édifice à bureaux et immeubles industriel. On prévoit que cet édifice, le futur siège social d'Inex Pharmaceuticals Corporation, sera terminé en 1997. La Société poursuit également ses activités de viabilité et de vente de lotissements résidentiels dans le quartier Dunvegan d'Edmonton, en Alberta.

Les terrains détenus pour l'aménagement ou la vente comprennent environ 100 biens immobiliers à travers le Canada, d'une superficie totale de près de 2 400 acres. Au 31 mars 1997, la valeur comptable des terrains détenus pour l'aménagement ou la vente s'élevait à 124,6 millions de dollars, par rapport à 123 millions de dollars au 31 mars 1996. Au cours de l'exercice, une société d'État a transféré à la Société quatre biens immobiliers résidentiels et à vocation mixte situés en Ontario et en Colombie-Britannique, et un ministère du gouvernement du Canada lui a également transféré l'ancienne base militaire de Saint-Hubert, au Québec. Ces acquisitions ont augmenté la valeur comptable des terrains d'un montant de 55,3 millions de dollars. Au cours de l'exercice, la Société a aussi cédé des biens immobiliers d'une superficie de 710 acres, équivalant à environ 44 éléments d'actif immobilier individuels ou partiels.

Des ressources humaines et financières importantes sont engagées en vue d'atteindre l'objectif de commercialisation maximale de la valeur des biens immobiliers, y compris la résolution de nombreuses questions juridiques, environnementales et d'aménagement. En outre, la Société doit effectuer des travaux préalables approfondis avant de compléter toute acquisition d'actif immobilier, et préparer des plans commerciaux de réaménagement appropriés et complets pour chaque bien immobilier.

Évolution de la situation financière

Durant l'exercice terminé le 31 mars 1997, l'encaisse produite par les activités d'exploitation s'élève à 65,4 millions de dollars, par rapport à 18,2 millions de dollars en 1996. Cette amélioration correspond à une hausse importante des ventes de biens immobiliers enregistrée durant l'exercice.

Les activités d'exploitation comprennent des dépenses en immobilisations de 47,4 millions de dollars, incluant la somme de 7,6 millions de dollars requise pour terminer les édifices à bureaux et immeubles industriels de Ballard Power Systems et de Future Shop et une somme de 36,1 millions de dollars destinée à la viabilité, à l'assainissement environnemental et aux autres frais liés à la préparation des biens immobiliers pour la vente, ainsi qu'un montant de 3,7 millions de dollars en améliorations apportées à la Place Bonaventure, à Montréal.

Les activités de financement durant l'exercice terminé le 31 mars 1997 ont produit une encaisse de 7,6 millions de dollars. Ce chiffre comprend l'émission de 37,1 millions de dollars de billets payables au gouvernement fédéral, en contrepartie partielle de l'achat de cinq biens immobiliers. À l'achat de ces biens immobiliers, une somme de 18,1 millions de dollars a également été prise en charge par la

ANALYSE PAR LA DIRECTION *(suite)*

Société, qui a effectué un remboursement de 13,5 millions de dollars durant l'exercice, laissant un solde à payer de 4,6 millions de dollars au 31 mars 1997. Les emprunts hypothécaires ont été réduits de 23,1 millions de dollars, en grande partie à la suite de la vente du centre commercial Midtown Plaza, à Saskatoon, par rapport à une réduction de 12,7 millions de dollars en 1996. En vue de remplir son mandat, la Société versera 20,4 millions de dollars à son actionnaire au cours de l'exercice actuel. En juin 1996, la Société avait procédé à une distribution de 10,9 millions de dollars par réduction du capital-actions, en plus de rembourser au gouvernement du Canada une somme de 0,9 million de dollars concernant une dette venant à échéance en 2002.

Tel que déjà énoncé, la Société a acquis des biens immobiliers de l'État d'une valeur de 55,3 millions de dollars, financés en partie à l'aide de billets payables d'une valeur de 37,1 millions de dollars et par la prise en charge d'emprunts remboursables au ministère et à la société d'État à l'origine des transferts.

À la suite de ces activités et avant distribution à son actionnaire, la Société a produit une encaisse de 22,2 millions de dollars au cours de l'exercice terminé le 31 mars 1997, par rapport à une diminution de 0,2 million de dollars de l'encaisse pour l'exercice précédent.

Situation financière et liquidité

À la fin de mars 1997, la Société détenait une encaisse et des dépôts à court terme d'une valeur de 20,5 millions de dollars, dont 2,5 millions de dollars étaient détenus dans des coentreprises. Déduction faite des dettes bancaires de 0,7 million de dollars de la TCNL, résultant en grande partie de ses activités d'immobilisations, la Société avait une encaisse nette de 19,8 millions de dollars au 31 mars 1997. De plus, la Société a une marge de crédit de 37 millions de dollars auprès d'une banque à charte.

Durant l'exercice 1997-1998, la Société prévoit engager des dépenses en immobilisations supplémentaires de 50 millions de dollars pour terminer les constructions en cours, et pour assumer les coûts relatifs à la viabilité, l'assainissement environnemental et les autres frais associés aux préparatifs de vente des biens immobiliers dans son portefeuille. Les dépenses en capital déjà budgétisées pour la Tour CN ne seront plus nécessaires à cause de l'entente de location-bail prévue.

Au 31 mars 1997, la Société détenait des biens immobiliers d'une valeur comptable de 312,7 millions de dollars dégagés de toute charge, à l'exception d'hypothèques d'une valeur totale de 37,1 millions de dollars sur deux biens immobiliers productifs et de billets payables au gouvernement du Canada pour la somme de 37,1 millions de dollars. En mars 1996, la Société détenait des biens immobiliers d'une valeur comptable de 337,1 millions de dollars, grevés d'hypothèques d'une valeur totale de 60,2 millions de dollars. Au cours de l'exercice se terminant le 31 mars 1998, les prévisions de remboursement anticipé des hypothèques et des billets payables atteindront 1,0 million de dollars.

Pour résumer, compte tenu de l'encaisse et de la marge de crédit bancaire actuelle, la Société estime qu'elle sera en mesure de financer les besoins de liquidités tant pour les dépenses en capital que pour les opérations courantes. De plus, les ventes déjà conclues ou en voie

de négociation dans le cadre des activités d'exploitation courantes constitueront des sources supplémentaires de rentrées de fonds qui permettront à la Société de procéder à des remboursements importants à son actionnaire, le gouvernement du Canada.

Risques et incertitudes

Le mandat de la Société consiste à céder ses biens immobiliers de façon ordonnée sur une certaine période de temps dans le but d'en maximiser le rendement pour le gouvernement fédéral. Jusqu'ici, la Société a réussi à vendre plus de 36 % de son portefeuille original et compte en vendre une proportion similaire d'ici la fin de l'exercice actuel. En raison de la baisse des taux d'intérêts, le marché de l'immobilier a enregistré une amélioration graduelle au cours du dernier exercice. Cependant, la demande continue de biens immobiliers repose sur la confiance manifestée par les consommateurs et les entreprises à l'égard de la conjoncture économique.

La Société dispose d'une réserve de terrains d'une superficie totalisant 2 500 acres à travers le Canada et cette diversité géographique constitue une forme de protection à l'égard des fluctuations locales de l'économie. De même, les biens immobiliers de l'État dont ont étudie actuellement les possibilités de transfert à la Société sont eux aussi répartis dans tout le Canada, sans concentration de biens immobiliers dans une seule province ou une seule ville.

Durant une période initiale, la majorité des biens immobiliers faisant l'objet d'un transfert de l'État seront d'anciennes bases militaires déclassées. La Société deviendra donc propriétaire de vastes biens immobiliers comptant des superficies de 300 à 700 acres dans chaque cas. Le défi consistera à intégrer ces terrains dans les collectivités locales. Selon la vigueur des économies locales, le processus de réaménagement et de commercialisation pourra s'étendre sur plusieurs années, ce qui exposera la Société aux fluctuations du marché pendant cette période. Il faudra également prévoir un long processus de préparation de plans d'aménagement, de consultations auprès des collectivités locales et d'exécution de travaux d'assainissement environnemental, de zonage et de viabilité. Comme la Société s'est engagée à travailler de concert avec les municipalités afin de déterminer les zonages appropriés et les utilisations optimales de chaque bien immobilier, il faudra accélérer ce processus afin de minimiser les risques économiques.

Au cours du dernier exercice, la Société a poursuivi son programme d'examen environnemental des biens immobiliers composant son portefeuille et entend respecter les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement. Sur une base continue, la Société estime les frais associés à la protection de l'environnement et reflète ces estimations dans les valeurs comptables de ses biens immobiliers.

Au cours de l'exercice faisant l'objet du présent rapport, les biens immobiliers productifs de la Société ont enregistré un taux d'occupation stable de 85 %. Cependant, en dépit de l'amélioration des taux de location, ces derniers n'ont pas atteint les taux en vigueur il y a dix ans. Dans la plupart des cas, lorsque des baux à long terme arrivent à échéance, la Société enregistre toujours une réduction des recettes de location, en raison du renouvellement des baux à des taux de location moindres.

ANALYSE PAR LA DIRECTION *(suite)*

En Colombie-Britannique, les biens immobiliers de la Société sont liés aux questions touchant les Premières Nations. Des progrès considérables ont été réalisés au cours de l'exercice en vue d'établir des procédures visant à faire progresser les transactions commerciales en Colombie-Britannique, sans toutefois nuire aux négociations de traité avec les Premières Nations. La Société est persuadée que l'on arrivera à des solutions valables afin de faciliter les ententes de transfert.

Perspectives

Les taux d'intérêt relativement bas qui ont dominé durant l'exercice ont stimulé la demande à la consommation pour le logement neuf ou de revente. Ces conditions, alliées à l'absorption constante de l'immobilier destiné aux bureaux ou aux usages industriels et à l'amélioration modeste de l'activité du commerce de détail, signifient que la Société oeuvre dans un marché raisonnablement réceptif pour les biens immobiliers qu'elle commercialise. Comme c'était le cas l'an dernier, la diversité de son portefeuille en matière de superficie, de valeur, d'emplacement et d'usages actuels et éventuels permet à la Société d'explorer un marché très large pour repérer des clients prospectifs.

La Société et le Secrétariat du Conseil du Trésor en sont presque à une entente finale concernant les modalités selon lesquelles certains biens immobiliers seront transférés à la Société par les ministères, agences et sociétés d'État pertinents du gouvernement du Canada. On a conclu une entente touchant le coût du transfert, qui sera compensé par l'émission de billets sans intérêts, remboursables à partir du produit de la vente des biens immobiliers qui servent de garantie pour les billets en question. On s'attend à une augmentation du nombre de transferts de biens immobiliers et à une accélération significative de ces transferts pour que la Société puisse remplir son mandat avec une plus grande efficacité, afin d'atteindre une réalisation équitable de ces éléments d'actif pour le gouvernement du Canada.

À moins de fluctuations majeures de la conjoncture économique actuelle, la Société prévoit que ses bénéfices nets et l'augmentation de son encaisse pour l'exercice se terminant le 31 mars 1998 équivaudront au moins à ceux de l'exercice faisant l'objet du présent rapport. La conclusion de la vente des terrains de CityPlace et de l'entente de location-bail de la Tour CN produiront des rentrées de fonds considérables, tandis qu'il ne sera plus nécessaire de financer les programmes d'immobilisations de la Tour CN.

Bien que l'on vienne à peine d'entamer l'exercice actuel, les ventes de biens immobiliers déjà conclues ou en voie de négociation permettent de prédire que la Société pourra contribuer au succès continu de la valorisation et de la réalisation des actifs, tout en produisant des remboursements considérables pour son actionnaire.

RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION POUR LA PRÉSENTATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Les états financiers de la Société immobilière du Canada limitée ont été établis par la direction de la Société conformément aux principes comptables généralement reconnus.

La direction maintient des systèmes de présentation de l'information financière et de la gestion qui comprennent les contrôles appropriés de manière à fournir un degré raisonnable de certitude que les éléments d'actif de la Société sont protégés, à faciliter l'établissement d'informations financières pertinentes, fiables et présentées en temps opportun, et à veiller à ce que les opérations soient effectuées conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et aux statuts et règlements administratifs de la Société.

S'il y a lieu, la direction se sert de son jugement pour faire les estimations nécessaires afin d'assurer une présentation équitable et uniforme de ces renseignements.

Le conseil d'administration est composé de six administrateurs, dont aucun n'est un employé de la Société. Le conseil d'administration est chargé d'examiner et d'approuver les états financiers et veille au rendement de la direction en matière de présentation de l'information financière. Un comité de vérification, nommé par le conseil d'administration de la Société, a examiné ces états avec la direction et le vérificateur et a présenté son rapport au conseil d'administration. Le conseil d'administration a approuvé les états financiers. Le vérificateur est responsable de la vérification des états financiers et a présenté un rapport à cet égard.

Toutes les autres données comprises dans le rapport annuel sont identiques, dans les cas appropriés, à l'information des états financiers.

Le président et premier dirigeant,

E. Buchholz

Le vice-président et directeur financier,

B.E. Richardson

Le 15 mai 1997

RAPPORT

du vérificateur

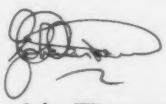
Au ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux :

J'ai vérifié le bilan consolidé de la Société immobilière du Canada limitée au 31 mars 1997 et les états consolidés des résultats et des bénéfices non répartis et de l'évolution de la situation financière pour l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers. À mon avis, ces états financiers consolidés présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 mars 1997, ainsi que les résultats d'exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice se terminant à cette date, selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, je déclare que, à mon avis, ces principes ont été appliqués de la même manière que les résultats de l'exercice terminé le 31 mars 1996.

De plus, à mon avis, les opérations de la Société et de ses filiales en propriété exclusive dont j'ai eu connaissance au cours de ma vérification des états financiers consolidés ont été effectuées, à tous égards importants, conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi sur les sociétés par actions* de régime fédéral et aux statuts et règlements administratifs de la Société et de ses filiales en propriété exclusive.

Pour le vérificateur général du Canada,



John Wiersema, CA
vérificateur général adjoint

Ottawa, Canada

Le 15 mai 1997

État consolidé

DES RÉSULTATS ET DES BÉNÉFICES NON RÉPARTIS

Pour l'exercice terminé le 31 mars 1997 avec les chiffres comparatifs des sept mois terminés le 31 mars 1996 (note 1)

En milliers de dollars	Notes	1997	1996
PRODUITS			
Ventes de biens immobiliers		142 765 $	26 248 $
Location		43 072	24 180
Attractions, aliments et boissons		31 867	12 894
Intérêts et autres		9 052	5 358
Frais de gestion des ventes de biens immobiliers		–	10 070
		226 756	78 750
CHARGES			
Coût des ventes de biens immobiliers		106 623	23 297
Provision pour dépréciation		15 586	–
Frais d'activités de location		30 227	16 897
Frais liés aux attractions, aux aliments et aux boissons		23 210	13 335
Intérêts et autres frais financiers	7, 12	2 318	10 757
Frais généraux et administratifs		16 693	9 442
Amortissement		8 718	3 671
Autres	17	3 161	–
		206 536	77 399
BÉNÉFICE NET AVANT IMPÔT		20 220	1 351
Impôt sur le revenu	11	9 829	836
BÉNÉFICE NET		10 391	515
Bénéfices non répartis, début de la période		515	–
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS, FIN DE LA PÉRIODE		10 906 $	515 $

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés.

Bilan
CONSOLIDÉ

Au 31 mars 1997

En milliers de dollars

ACTIF

Biens immobiliers productifs	4	170 370 $	186 668 $
Biens immobiliers en voie de mise en valeur	4	17 607	27 448
Terrains détenus pour mise en valeur ou vente		124 679	123 009
		312 656	337 125
Encaisse et dépôts à court terme	5	20 491	12 013
Débiteurs	6	64 725	41 247
Frais payés d'avance et autres		5 912	4 729
		91 128	57 989
		403 784 $	395 114 $

PASSIF ET AVOIR DE L'ACTIONNAIRE

Emprunts hypothécaires	7	37 057 $	60 191 $
Billets payables au gouvernement fédéral	8	37 100	–
Dette bancaire		711	3550
Créditeurs et frais courus	12	76 710	77 368
Loyers payés d'avance et dépôts		1 270	1 799
Impôts sur le revenu à payer		1 313	2 074
		154 161	144 982
Capital-actions	10	–	–
Surplus d'apport	3, 10	238 717	249 617
Bénéfices non répartis		10 906	515
		249 623	250 132
Engagements	4, 12		
		403 784 $	395 114 $

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés.

Au nom de conseil :

Jon K. Grant

Charles Pelletier

État consolidé

DE L'ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Pour l'exercice terminé le 31 mars 1997 avec les chiffres comparatifs des sept mois terminés le 31 mars 1996 (note 1)

En milliers de dollars	Note	1997	1996
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Bénéfice net		10 391 $	515 $
Récupération des frais immobiliers sur les ventes		106 623	23 297
Provision pour dépréciation		15 586	–
Dépenses en immobilisations		(47 385)	(17 044)
Amortissement		8 718	3 671
Autres charges	17	3 161	–
Impôt sur le revenu reporté		(431)	(1 508)
		96 663	8 931
Changement net de l'actif et du passif d'exploitation		(31 303)	9 292
RENTRÉES DE FONDS LIÉES AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		65 360	18 223
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Emprunts hypothécaires		(23 134)	(12 749)
Billets payables au gouvernement fédéral	8	37 100	–
Réduction du capital-actions	10	(10 900)	–
Sommes à payer pour les acquisitions	3	4 601	–
FONDS RÉSULTANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		7 667	(12 749)
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Dépenses sur biens immobiliers d'investissement		(6 460)	(5 693)
Acquisitions	3	(55 250)	(249 617)
Surplus d'apport provenant de l'acquisition de l'actif net	3	–	249 617
FONDS AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		(61 710)	(5 693)
AUGMENTATION (RÉDUCTION) DE L'ENCAISSE		11 317	(219)
Encaisse, début de la période		8 463	–
Rentrées de fonds	3	–	8 682
ENCAISSE, FIN DE LA PÉRIODE		19 780 $	8 463 $

L'encaisse comprend l'encaisse et les dépôts à court terme, déduction faite de la dette bancaire.
Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés.

NOTES

1. Pouvoir et activités de la Société

La Société immobilière du Canada limitée, une société d'État non mandataire, appelée à l'origine la Société immobilière des Travaux publics limitée, a été constituée en vertu de la *Loi des compagnies* en 1956 et a été prorogée en vertu de la *Loi sur les corporations commerciales du Canada*, aujourd'hui appelée la *Loi sur les sociétés par actions* de régime fédéral. En 1979, elle a été ajoutée à l'annexe C de la *Loi sur l'administration financière*, aujourd'hui appelée la *Loi sur la gestion des finances publiques* et, en 1984, elle a été énumérée comme société d'État mère dans la partie I de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

La Société peut acquérir, gérer, améliorer, vendre, faire le commerce ou aliéner des biens meubles ou biens immobiliers et tous les droits y afférents. Jusqu'en 1995, on s'était servi de la Société pour détenir, en fiducie pour les ministères du gouvernement fédéral, certains intérêts locatifs dans deux biens immobiliers à Londres et deux biens immobiliers situés sur des réserves des Premières Nations au Canada. Les ministères assurent le financement de ces baux.

En vertu de la *Loi sur la commercialisation du CN*, entrée en vigueur en 1995, la Société a acquis, en date du 31 août 1995, toutes les actions de la Société immobilière du Canada CLC limitée (« CLC ») et de la Tour CN limitée (« TCNL »). Avant cette date, la Société était inactive et n'avait que des éléments d'actif et un capital-actions symboliques.

Par conséquent, les chiffres comparatifs figurant dans les états consolidés des résultats et des bénéfices non répartis et de l'évolution de la situation financière reflètent les résultats d'exploitation et l'évolution de la situation financière pour la période de sept mois allant du 31 août 1995 au 31 mars 1996.

Le principal objectif de la CLC est d'exécuter, par une gestion ordonnée et axée sur des pratiques commerciales, un programme de liquidation de biens immobiliers fédéraux. Pour réaliser cet objectif, la CLC peut gérer, mettre en valeur et aliéner des biens immobiliers, soit à titre de propriétaire, soit à titre de mandataire du gouvernement fédéral. On prévoit que ce programme de liquidation s'échelonnera sur plusieurs années.

Au 31 mars 1997, la TCNL avait pour mission d'exploiter la Tour CN à Toronto (Ontario) (note 17). Ses produits proviennent principalement de l'exploitation d'attractions et de services d'aliments et de boissons.

2. Résumé des principales conventions comptables

a) Généralités

Les états financiers consolidés sont établis conformément aux principes comptables généralement reconnus. En ce qui a trait aux activités immobilières, les conventions et normes comptables de divulgation de renseignements financiers sont également conformes, pour l'essentiel, aux recommandations de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques, dont la Société est membre associé.

b) Consolidation

i) La Société consolide les comptes de ses deux principales filiales en propriété exclusive, la CLC et la TCNL.

ii) Les états financiers consolidés comprennent également la quote-part proportionnelle qu'a la Société dans toutes les coentreprises, constituées ou non en personnes morales, dans lesquelles la Société a une participation, dans la mesure de la participation de la Société dans leurs actif, passif, produits, charges et flux de trésorerie respectifs.

iii) Les comptes des filiales secondaires de la Société sont exclus de la consolidation parce que la Société ne s'attend pas à obtenir d'avantages économiques futurs des ressources de ces filiales et parce qu'elle n'est pas exposée aux risques liés. Ces filiales non consolidées sont la Société immobilière du Canada (Vieux-Port de Québec) inc. et la Société du Vieux-Port de Montréal inc.

La Société a une autre filiale, 3148131 Canada limitée, qui est actuellement inactive.

c) Constatation des produits

La Société constate ses produits comme suit :

i) Ventes de biens immobiliers
Lorsque la Société a rempli toutes les conditions importantes et qu'elle a reçu une mise de fonds suffisante eu égard aux ressources financières de l'acheteur.

ii) Biens immobiliers productifs et en voie de mise en valeur
Lorsque le niveau des fonds autogénéré est suffisant pour pourvoir au service de la dette, mais au plus tard un an après le quasi-achèvement.

d) Biens immobiliers

i) Les biens immobiliers productifs sont comptabilisés à leur coût moins l'amortissement cumulé et, s'ils sont destinés à la vente, à leur coût moins l'amortissement cumulé ou à leur valeur nette de réalisation, selon le moindre de ces montants.

ii) Les biens immobiliers en voie de mise en valeur et les terrains détenus pour mise en valeur ou vente sont comptabilisés à leur coût ou à leur valeur nette de réalisation, selon le moindre de ces montants.

iii) Avant la vente, la Société capitalise tous les frais directs de vente reportés liés aux biens immobiliers.

iv) Lorsque des frais d'intérêts importants sont engagés relativement aux activités de mise en valeur, la Société les capitalise aux biens immobiliers.

e) Amortissement
L'amortissement est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire à des taux fondés sur la vie utile restante estimative des éléments d'actif, qui varie de 5 à 40 ans.

f) Évaluation des éléments d'actif
Pour établir des estimations des valeurs nettes de réalisation et des justes valeurs marchandes (note 3) pour ses biens immobiliers, la Société se fonde sur des hypothèses relatives aux rendements et aux perspectives applicables dans le secteur et les conditions commerciales et économiques générales qui ont cours et dont on prévoit le maintien. Les hypothèses qui sous-tendent les évaluations d'éléments d'actif sont limitées par la disponibilité de données comparables fiables et l'incertitude des prévisions relatives aux événements futurs.

Les biens immobiliers de la Société sont assujettis à divers lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement. La Société a engagé – et s'attend à engager à l'avenir – des dépenses pour se conformer à ces lois et règlements. Lorsque les frais estimatifs peuvent être vraisemblablement établis, la Société considère ces frais pour arriver à des estimations de la juste valeur marchande de ses biens immobiliers, en se fondant sur les estimations de ces frais par la direction. Toutefois, ces estimations sont sujettes à changement en fonction des ententes conclues avec les autorités réglementaires, des modifications apportées aux lois et aux règlements, de l'utilisation ultime des biens immobiliers, et à mesure que de nouveaux renseignements deviennent disponibles.

En raison des hypothèses qui doivent être établies pour en arriver à des estimations de la juste valeur marchande, ces estimations, par nature, sont subjectives et ne résultent pas nécessairement en une détermination précise de la valeur des éléments d'actif.

g) Frais antérieurs à l'ouverture
Les frais engagés antérieurement à l'ouverture de nouvelles attractions et services d'accueil sont passés en charges au fur et à mesure qu'ils sont engagés.

---

3. Acquisition d'éléments d'actif

a) Durant l'exercice prenant fin le 31 mars 1997, la CLC a acquis une participation dans cinq biens immobiliers d'un ministère du gouvernement du Canada et d'une société d'État, pour un prix d'achat total de 55,25 millions de dollars.

En contrepartie des biens acquis, des billets ont été émis au gouvernement fédéral pour la somme de 37,1 millions de dollars (note 8), et une somme à payer à une société d'État au montant de 18,15 millions de dollars, dont approximativement 13,5 millions de dollars ont été remboursés durant l'exercice se terminant le 31 mars 1997.

Le prix d'achat a été établi selon les estimations de la juste valeur marchande des biens immobiliers lors de leur acquisition et peut faire l'objet d'ajustements dans certaines circonstances.

b) En date du 31 août 1995, la CLC et la TCNL ont acquis de leur société mère de l'époque, la Société des chemins de fer nationaux du Canada (CN), un portefeuille de biens immobiliers et la Tour CN

ainsi que les installations liées de divertissement et d'accueil, respectivement.

Par une série d'opérations subséquentes, prenant elles aussi effet le 31 août 1995, le ministre des Transports a transféré à la Société, sous forme d'apport, toutes les actions de la CLC et de la TCNL.

Voici un résumé de l'actif net acquis :

En milliers de dollars	CLC	TCNL	Total
ACTIF ACQUIS			
Biens immobiliers	255 590 $	85 798 $	341 388 $
Autres éléments d'actif, y compris l'encaisse de 8 682 $	54 275	4 099	58 374
	309 865	89 897	399 762
Dette et autres obligations assumées	146 046	4 099	150 145
ACTIF NET ACQUIS	163 819 $	85 798 $	249 617 $

La Société a comptabilisé la somme de 249 617 000 $ comme un surplus d'apport.

À compter du 31 août 1995, la Société a établi des valeurs comptables pour chacun des éléments d'actif immobiliers acquis et les dettes et autre obligations liées assumées en se fondant sur des estimations de la juste valeur marchande et en tenant compte du portefeuille de biens immobiliers dans son ensemble. La participation de la Société dans TCNL, y compris son principal élément d'actif, la Tour CN, est comptabilisée à une valeur comptable équivalente à la valeur comptable nette historique, laquelle était approximativement égale, à la date d'acquisition, à la juste valeur marchande estimative.

4. Biens immobiliers

a) Biens immobiliers productifs

Les biens immobiliers productifs de la Société comprennent la Tour CN, des édifices à bureaux, des bâtiments industriels et des biens immobiliers à vocation mixte.

En milliers de dollars	1997	1996
Terrains	38 036 $	46 800 $
Bâtiments	143 714	143 509
	181 750	190 309
Amortissement cumulé	11 380	3 641
	170 370 $	186 668 $

b) Biens immobiliers en voie de mise en valeur

Les biens immobiliers en voie de mise en valeur comprennent des édifices à bureaux et industriels en construction et les terrains résidentiels et industriels en voie d'aménagement.

En milliers de dollars	1997	1996
Biens immobiliers productifs	1 495 $	9 865 $
Terrains	16 112	17 583
	17 607 $	27 448 $

Les engagements en capital au 31 mars 1997 totalisent 4 165 000 $ (5 369 000 $ en 1996).

5. Encaisse et dépôts à court terme

Ce poste comprend des montants totalisant 2 507 000 $ (4 180 000 $ en 1996) détenus en coentreprise et qui ne peuvent être imputés qu'à des éléments de passif en particulier ou qui ne seront à la disposition de la Société qu'à l'avenir.

6. Débiteurs

Ce poste comprend les éléments suivants :

En milliers de dollars	1997	1996
Cession de loyers à recevoir	35 067 $	35 000 $
Hypothèques et billets garantis à recevoir	20 991	263
Débiteurs d'exploitation	8 667	5 984
	64 725 $	41 247 $

a) La Société a une créance en vertu d'un contrat de cession relativement à des loyers à recevoir, laquelle lui donne le droit de recevoir un revenu sous forme de loyer pendant la période se terminant en 2013. Au 31 mars 1997, la cession de loyers à recevoir d'un montant de 35 millions de dollars représente les paiements estimatifs à recevoir pendant la durée de l'entente, déduction faite des intérêts implicites, comme suit :

En milliers de dollars		
Exercices se terminant le 31 mars	1998	4 485 $
	1999	4 570
	2000	4 615
	2001	4 758
	2002	4 897
Exercices ultérieurs		70 750
		94 075
Moins montants représentant l'intérêt implicite		59 008
		35 067 $

b) Les hypothèques et billets garantis à recevoir portent intérêt à des taux fixes variant de 4,5 % à 8 % et sont remboursables comme suit :

En milliers de dollars		
Exercices se terminant le 31 mars	1998	14 331 $
	1999	1 289
	2000	3 058
	2001	931
	2002	142
Exercices ultérieurs		1 240
		20 991 $

NOTES *(suite)*

7. Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis par deux biens immobiliers de la Société et viennent à échéance selon le calendrier suivant :

En milliers de dollars		
Exercices se terminant le 31 mars	1998	145 $
	1999	157
	2000	170
	2001	184
	2002	200
Exercices ultérieurs		36 201
		37 057 $

Pour l'exercice terminé le 31 mars 1997, l'intérêt pour les emprunts hypothécaires s'élève à 4 649 000 $ (3 502 000 $ en 1996) et est payable à un taux moyen annuel pondéré de 10,38 % (10,37 % en 1996).

8. Billets payables au gouvernement fédéral

Il s'agit de billets sans intérêt et qui sont remboursables à même les produits de la vente de ces biens immobiliers acquis lors de l'émission desdits billets. Selon les échéanciers projetés de vente des biens immobiliers, on estime que les remboursements du capital viendront à échéance comme suit :

En milliers de dollars		
Exercices se terminant le 31 mars	1998	900 $
	1999	19 200
	2000	11 800
	2001	3 100
	2002	1 100
	2003	1 000
		37 100 $

Les sommes de capital remboursables sont sujettes à des ajustements dans certaines circonstances. Les modalités précises applicables aux billets font actuellement l'objet de discussions avec le gouvernement. Par conséquent, la valeur marchande des billets reste difficile à évaluer à l'heure actuelle.

9. Instruments financiers

a) La valeur de l'encaisse et des dépôts à court terme représente approximativement leur juste valeur marchande, considérant que ces instruments financiers sont à court terme. Les dépôts à court terme sont périodiquement investis aux taux en vigueur sur le marché.

b) La cession de loyers à recevoir équivaut à la valeur marchande calculée selon la valeur actualisée des flux de trésorerie. Le paiement dépend des flux de trésorerie d'un certain bien immobilier loué à un seul locataire.

c) Les hypothèques et les billets garantis à recevoir équivalent approximativement à la valeur

marchande établie selon la valeur actualisée des flux de trésorerie. Il n'y a aucune contrepartie individuelle significative.

d) Les débiteurs d'exploitation équivalent à la valeur marchande en raison de la nature à court terme de ces instruments financiers. Il n'y a aucune contrepartie individuelle significative.

e) La juste valeur des emprunts hypothécaires au 31 mars 1997 s'élève à 43 000 000 $ (41 000 000 $ en 1996).

f) Les créditeurs et les frais courus équivalent approximativement à la juste valeur, en raison de leur nature à court terme ou selon la valeur actualisée des flux de trésorerie, selon le cas.

10. Capital-actions

La Société est autorisée à émettre trois actions qui ne peuvent être transférées qu'à une personne approuvée par le ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux. Les trois actions autorisées ont été émises en contrepartie de services rendus et sont détenues en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada par le ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux. Une valeur symbolique a été attribuée aux trois actions émises de la Société.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 1997, en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* de régime fédéral, la Société a transféré 10, 9 millions de dollars de son surplus d'apport au capital-actions et a par la suite réduit cette somme de son capital-actions en la versant à l'actionnaire.

11. Impôt sur le revenu

La Société est assujettie à l'impôt en vertu des lois fédérales et provinciales. La dépense d'impôt sur le revenu de la Société pour l'exercice terminé le 31 mars 1997 comprend l'impôt des grandes sociétés pour un montant de 524 000 $ (519 000 $ en 1996).

12. Autres passifs et engagement

La Société a un engagement relatif à un contrat de garantie de revenu en vertu duquel elle peut être obligée de payer jusqu'à concurrence d'environ 13 millions de dollars par année. Ce contrat arrive à échéance en 2083, sous réserve d'une résiliation anticipée en 2009 dans certaines circonstances. La valeur estimée de cette obligation, laquelle est fondée sur des hypothèses liées à des événements et à des conditions économiques futurs, est incluse dans les créditeurs et les frais courus. Pour l'exercice terminé le 31 mars 1997, les intérêts et autres frais financiers sont réduits des revenus de 2 415 000 $ relatifs à cette obligation (charges de 7 255 000 $ en 1996).

Des lettres de crédit totalisant 5 829 000 $ (7 183 000 $ en 1996) étaient en circulation au 31 mars 1997.

NOTES *(suite)*

La Société a conclu des accords de location-exploitation relatifs à des terrains et des immeubles commerciaux pour des durées allant jusqu'à 95 années, dont les paiements de location minimaux sont les suivants :

En milliers de dollars		
Exercices se terminant le 31 mars	1998	1 127 $
	1999	1 146
	2000	1 137
	2001	972
	2002	432
Exercices ultérieurs		17 103
		21 917 $

13. Coentreprises

Les montants suivants, compris dans les états financiers consolidés, représentent la quote-part proportionnelle de la Société dans des coentreprises :

En milliers de dollars	1997	1996
Actif	53 322 $	81 967 $
Passif	41 069	65 363
Produits	49 602	29 334
Charges	47 733	26 879
Bénéfice net	1 869	2 455
Rentrées de fonds liées aux activités d'exploitation	21 461	13 008
Fonds affectés aux activités de financemen	(23 134)	(12 575)

La Société est éventuellement responsable pour les obligations de ses associés dans de telles coentreprises. Dans chaque cas, tous les actifs de la coentreprise sont disponibles pour satisfaire à ces obligations.

14. Opérations entre apparentés

La Société est apparentée à tous les ministères, agences et sociétés d'État du gouvernement du Canada, leur propriétaire étant le même. La Société est partie à des transactions avec ces entités dans le cours normal de ses activités.

En plus des transactions entre apparentés divulguées ailleurs dans les présents états financiers, les opérations importantes conclues pendant la période étaient les suivantes :

a) En 1996, la Société a exécuté un programme spécial de dessaisissement de certains biens immobiliers appartenant au CN, auparavant la société-mère de la Société, et a reçu des honoraires de gestion sous forme de participation dans le produit de vente net.

b) La Société reçoit gratuitement des services de vérification du Bureau du vérificateur général du Canada.

15. Information sectorielle

Les principales activités commerciales de la Société sont la gestion, la mise en valeur et la vente de biens immobiliers et les activités de divertissement et d'accueil de la Tour CN.

Voici des renseignements complémentaires sur ces activités :

En milliers de dollars	Activités immobilières	Divertissement et accueil	Total 1997	Total 1996
Pour l'exercice terminé le 31 mars 1997 avec les chiffres comparatifs des sept mois terminés le 31 mars 1996 (note 1)				
Produits	190 822 $	35 934 $	226 756 $	78 750 $
Amortissement	3 319	5 399	8 718	3 671
Bénéfice net avant impôt	20 827	(607)	20 220	1 351
Acquisitions et dépenses sur biens immobiliers	102 635	6 460	109 095	22 737
Au 31 mars 1997				
Éléments d'actif sectoriels	312 218 $	91 566 $	403 784 $	395 114 $

16. Information sur les sociétés filiales non consolidées

La Société immobilière du Canada (Vieux-Port de Québec) inc. a cessé ses activités au 31 mars 1988. Toutefois, on n'a pas encore pris de décision quant à la dissolution officielle de la Société en attendant la résolution de certaines questions d'ordre juridique. Au 31 mars 1996, cette société, en milliers de dollars, avait un actif de 495 $, un passif de 292 $ et un avoir du Gouvernement du Canada de 203 $.

La Société du Vieux-Port de Montréal inc. fait la promotion de la mise en valeur des terrains du Vieux-Port de Montréal et met en valeur, administre, gère et entretient des biens immobiliers de l'État à cet emplacement. On a demandé à cette société de présenter des rapports comme s'il s'agissait d'une société d'État mère. Au 31 mars 1996, cette société, en milliers de dollars, avait un actif de 2 122 $ et un passif de 2 111 $; l'avoir du Canada s'élevait à 11 $ avec un produit de 10 445 $ et un excédent des charges d'exploitation sur les produits de 1 800 $ pour l'exercice terminé à cette date.

La Société de construction des musées du Canada inc. a été dissoute le 27 mars 1997.

17. Location proposée de la Tour CN

En mars 1997, la TCNL s'est engagée dans une lettre d'intention à louer une partie de son portefeuille immobilier, la Tour CN et son exploitation dans le cadre d'un accord de location-bail à long terme. Durant l'exercice terminé le 31 mars 1997, en raison de l'accord de location-bail proposé, la TCNL a enregistré des charges d'environ 3,2 millions de dollars résultant en grande partie du plan de réaménagement de la base antérieurement proposé. On estime que la transaction précitée sera complétée en juin 1997. Par conséquent, suite à ces transactions, l'activité principale de la TCNL sera la location de la Tour CN et de son exploitation ainsi que des terrains avoisinants.

18. Chiffres de la période précédente

Certains des chiffres de la période précédente ont été reclassifiés afin de standardiser la présentation adoptée pour l'exercice actuel.

ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

Annuaire de la société

Conseil d'administration

Société immobilière du Canada limitée (1)
Société immobilière du Canada CLC limitée (2)

Jon K. Grant (1,2)•
Président du conseil d'administration
Peterborough (Ontario)

Erhard Buchholz (2)
Président et premier dirigeant
Montréal (Québec)

Kevin Garland (1,2)
Cadre en immobilier
Toronto (Ontario)
Nommée au conseil le 15 avril 1997

Wendy D. John (1,2)*
Responsable de Traité sortante,
Première Nation Musqueam
Prince George
(Colombie-Britannique)

Robert J. Metcalfe (1,2)*•
Avocat, homme d'affaires
Toronto (Ontario)

Charles Pelletier (1,2)*
Comptable agréé
Québec (Québec)

Brigitte Robichaud (1,2)•
Avocate
Moncton (Nouveau-Brunswick)

La Tour CN limitée

R.J. Metcalfe *•
Président du conseil d'administration
Toronto (Ontario)

E. Buchholz •
Président et premier dirigeant
Société immobilière du Canada limitée
Montréal (Québec)

J. K. Grant
Président du conseil d'administration
Société immobilière du Canada limitée
Peterborough (Ontario)

R. W. Lewis *
Homme d'affaires retraité
Toronto (Ontario)

K. M. Shea *•
Président directeur général
Global Television Network
Toronto (Ontario)

* *Membre du comité de vérification*
• *Membre du comité chargé de la rémunération*

(De g. à d.) Bob Metcalfe, Erhard Buchholz, Brigitte Robichaud, Charles Pelletier, Wendy John et Jon Grant devant un ancien appareil des forces aériennes, au bureau de Saint-Hubert de la Société immobilière du Canada, au Québec.

Dirigeants de la société

Société immobilière du Canada limitée (1)
Société immobilière du Canada CLC limitée (2)

E. Buchholz (1,2)
Président et premier dirigeant

G. K. McIvor (1,2)
Vice-président, affaires publiques et gouvernementales

J. J. Morrison (1,2)
Vice-président, systèmes d'information de gestion

B. E. Richardson (1,2)
Vice-président et directeur financier

S. P. Round (2)
Vice-président, Ouest du Canada

B. E. Way (1,2)
Secrétaire

G. W. Wicklund (1,2)
Vice-président, ressources humaines

W. R. Winnicki (2)
Vice-président, Est du Canada

La Tour CN limitée

A.F. Matheson
Directeur, comptabilité et finance

E. Buchholz
Vice-président

B. E. Richardson
Vice-président

W. R. Winnicki
Vice-président

B.E. Way
Secrétaire

Annuaire de la société

Siège social

Toronto
200, rue King Ouest
Bureau 1500
Toronto (Ontario)
M5H 3T4

Tél. : (416) 974-9700
Téléc. : (416) 974-9661
Internet : http://www.clc.ca
Courrier électronique : clc@clc.ca

Bureaux régionaux

Vancouver
666, rue Burrard
Bureau 2000 - Park Place
Vancouver (Colombie-Britannique)
V6C 2X8

Tél. : (604) 775-7177
Téléc. : (604) 775-7018

Kelowna
Commerce Centre
N° 102 - 260, avenue Harvey
Kelowna (Colombie-Britannique)
V1Y 7S5

Tél. : (250) 712-4217
Téléc. : (250) 861-3921

Edmonton
10060, avenue Jasper
Bureau 541
Edmonton (Alberta)
T5J 3R8

Tél. : (403) 495-7120
Téléc. : (403) 495-7140

Calgary
421 - 7e Avenue sud-ouest
Bureau 2030
Calgary (Alberta)
T2P 4K9

Tél. : (403) 292-6222
Téléc. : (403) 292-6246

Downsview
35, chemin Carl Hall
North York (Ontario)
M3K 2B6

Tél. : (416) 952-2222
Téléc. : (416) 952-2225

Montréal
1100, rue Université
6e étage
Montréal (Québec)
H3B 3A5

Tél. : (514) 283-8609
Téléc. : (514) 283-0162

Saint-Hubert
115, rue Leckie
Saint-Hubert (Québec)
J3Y 5T5

Tél. : (514) 926-6436
Téléc. : (514) 926-6440

Moncton
770, rue Main
10e étage
Moncton (Nouveau-Brunswick)
E1C 1E7

Tél. : (506) 854-5263
Téléc. : (506) 862-2455